

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PIÈCE N° 3.1.1

RÈGLEMENT - PIÈCES ÉCRITES

# ZONE UA



# RÈGLEMENT | ZONE A

## SOMMAIRE

Organisation du règlement	2
<b>Chapitre 1</b>	<b>5</b>
<b>Destination des constructions et usages des sols</b>	<b>5</b>
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	6
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	16
<b>Chapitre 2</b>	<b>17</b>
<b>Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères</b>	<b>17</b>
Article 4 : Volumétrie des constructions	19
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	22
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	28
Article 7 : Stationnement des véhicules	30
<b>Chapitre 3</b>	<b>31</b>
<b>Les équipements et réseaux</b>	<b>31</b>
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	32
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	33
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	34
<b>Lexique</b>	<b>37</b>
Abréviations principales	37
Lexique des principaux termes utilisés par le règlement	38
Liste des essences recommandées	52

## Organisation du règlement

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit : pièce n°3-1) et d'une partie graphique (les pièces graphiques du règlement : pièces n°3-2)

**Les pièces graphiques** du règlement couvrent l'ensemble du territoire intercommunal selon un découpage en quatre types de zones :

- > Les zones urbaines dites zones U, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- > Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- > Les zones agricoles dites zones A, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou groupements d'habitations éparses qu'il convient de ne pas développer.
- > Les zones naturelles et forestières dites zones N, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit en raison de risques. Elles comportent des hameaux, groupes de bâti anciens ou conséquents, ou encore à des bâtiments isolés proches de zones naturelles protégées.

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire intercommunal en zones, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol. Les documents graphiques du règlement comportent ainsi les règles graphiques suivantes :

> Des dispositions limitant la destination et l'usage des sols :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les secteurs affectés par le risque d'effondrement de carrières

> Des dispositions de protection et de mise en valeur du patrimoine :

- Les **Espaces Boisés Classés** à protéger ou à créer.
- Les « **Éléments de paysage (haies, alignements d'arbres), espaces verts à protéger ou à créer** », qui constituent des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Les « **Éléments bâtis, quartiers et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à qualifier** » pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Le repérage des « **Bâtiments susceptibles de changer de destination** » au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle et forestière.

> Des dispositions de composition et d'ordonnancement du bâti :

- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir Pièce n°4).

Sont également reportés sur les documents graphiques du règlement à titre d'information :

- Les secteurs affectés par des risques naturels ou technologiques

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 couvert par un périmètre d'OAP, tous aménagements, occupations ou utilisations du sol doivent également être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Aux règles du PLUi s'ajoutent les prescriptions relevant des Servitudes d'Utilité Publique affectant le territoire intercommunal. **Ces servitudes sont annexées au PLUi** (pièces n°5.1). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLUi. Au titre de ces servitudes, le territoire intercommunal est notamment concerné par les contraintes suivantes :

> **Les périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire.**

**A COMPLETER**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière\* ou sur plusieurs unités foncières contiguës :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, en particulier pour les règles d'implantation des constructions (R) et celles relatives à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (paragraphe 6.3).

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à l'emprise au sol maximale autorisée (ES) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

# RÈGLEMENT | ZONE A

## Caractère dominant de la zone A

La **zone A** comprenant des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. La zone Agricole peut comporter des anciens sièges agricoles, habitations isolées ou **groupements d'habitations éparses** qu'il convient de ne pas développer.

La zone A comprend :

- un **secteur As** : secteur soumis au règlement d'un SPR.
- un **secteur Ap** : secteur agricole protégé, pour des raisons paysagères, inconstructible.
- un **secteur Aps** : secteur agricole protégé, pour des raisons paysagères, inconstructible, soumis au règlement d'un SPR.
- un **secteur Ac** : secteur dans lequel sont autorisées les carrières
- un **secteur Acs** : secteur dans lequel sont autorisées les carrières et soumis au règlement d'un SPR.

## Vocation générale de la zone A

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises.

La zone A couvre également des habitations existantes qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions. De même, certaines constructions repérées aux documents graphiques peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Le territoire est couvert par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de la vallée du Bandiat et PPRI de la vallée de la Tardoire). L'application des articles suivants est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées dans ces documents.

# **CHAPITRE 1**

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS**

## Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "**Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine**" repérés aux documents graphiques, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir « article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).

## Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

**Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.**

Toutefois, toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage est interdite.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositions du Site Patrimonial Remarquables (SPR) s'appliquent aux secteurs As, Aps et Acs

### 2.1 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Le tableau suivant expose les destinations, sous-destinations et autres occupations et utilisations du sol qui sont interdites, soumises à conditions particulières ou autorisées selon les cas. Des dispositions complémentaires sont indiquées dans l'article 2. « Autres usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières. » :

**V Occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions**

**V\* Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions** (*conditions détaillées en italique*)

**X Occupations et utilisations du sol interdites**

		A et As	Ac et Acs	Ap et Aps
<b>DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</b>				
<b>Destination</b>	<b>Habitat</b>			
	Logement	V*	V*	V*
Sous-destinations	<i>Dans l'ensemble de la zone A :</i> - Les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc.).			

		A et As	Ac et Acs	Ap et Aps
	<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les nouvelles constructions ou installations à destination de logement sont autorisées sous réserve (dispositions non cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'une présence permanente sur site soit nécessaire à l'exploitation agricole ;</li> <li>- qu'elles soient liées à un changement de destination.</li> </ul>			
	Hébergement	X	X	X
<b>Destination</b>	<b>Commerce et activité de service</b>			
	Artisanat et commerce de détail	V*	X	X
	<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles résultent d'un changement de destination ;</li> <li>- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;</li> <li>- de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul>			
	Restauration	V*	X	X
	<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les constructions ou installations à destination de restauration sont autorisées, à condition (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles résultent d'un changement de destination ;</li> <li>- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.</li> </ul>			
Sous-destinations	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X	X
	<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les constructions ou installations à destination d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles résultent d'un changement de destination ;</li> <li>- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.</li> <li>- de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.</li> </ul>			
	Hébergement hôtelier et touristique	V*	X	X
	<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les constructions ou installations à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles résultent d'un changement de destination ;</li> <li>- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.</li> </ul>			

		A et As	Ac et Acs	Ap et Aps
	Cinéma	X	X	X
<b>Destination</b>	<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
	<i>Les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés ci-après ne peuvent l'être qu'à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>			
Sous-destinations	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*
	<p><u>Dans l'ensemble de la zone A hors secteurs Ap et Aps :</u> Les constructions ou installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ;</li> <li>- que leur emprise au sol ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> ; <b>(vérifier taille NRO)</b></li> <li>- que leur hauteur soit limitée à 5 m à l'égout ;</li> <li>- qu'elles bénéficient d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.</li> </ul> <p><u>En secteurs Ap et Aps :</u> Les constructions ou installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées à condition de justifier de leur nécessité et de l'absence de solution technique alternative à leur présence.</p>			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	V*	X	X
	<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les constructions ou installations à destination de salles d'art et de spectacles sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles résultent d'un changement de destination ;</li> <li>- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, etc.) pour le voisinage.</li> </ul>			
	Equipements sportifs. <b>[NDBE : Les centres équestres doivent être identifiés en tant que Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).] A vérifier avec BE</b> <b>-&gt; NON centre équestre = construction agricole</b>	V*	X	X

		A et As	Ac et Acs	Ap et Aps
	<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les constructions à destination d'équipements sportifs sont autorisées à condition qu'elles résultent d'un changement de destination ; Les installations et aménagements à destination d'équipements sportifs sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ;</li> <li>- <b>que leur emprise au sol ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup> ;</b></li> <li>- que leur hauteur soit limitée à 12 m à l'égout ;</li> <li>- qu'ils ne génèrent pas d'affouillements ou exhaussements ;</li> <li>- qu'ils bénéficient d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration dans l'environnement proche, comme lointain ;</li> <li>- de n'être pas liés à des sports motorisés ;</li> <li>- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.</li> </ul>			
	Autres équipements recevant du public.	X	X	X
<b>Destination</b>	<b>Exploitation agricole et forestière</b>			
	Exploitation agricole	V*	V*	V*
Sous-destinations	<p><u>En zone A hors secteurs Ac et Acs :</u> En plus des dispositions mentionnées ci-dessus, les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc.). <b>Pour les jardins familiaux : petites cabanes à autoriser + vérifier si camping à la ferme autorisé</b></p> <p><u>En zone A et secteur As :</u> Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole sous réserve (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ;</li> <li>- qu'elles soient implantées dans la continuité des constructions existantes, une implantation différente ne pouvant être admise que si le besoin de s'éloigner de ces dernières est justifié soit par la nécessité agricole, soit par l'impossibilité réglementaire ou technique de construire dans la continuité de l'existant ;</li> <li>- qu'elles soient implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site ;</li> <li>- qu'elles s'inscrivent, par leur implantation et leurs caractéristiques, dans une logique de <ul style="list-style-type: none"> <li>o limiter le mitage de l'espace agricole et l'artificialisation des terres ;</li> <li>o s'intégrer dans le paysage ;</li> <li>o préserver les milieux d'intérêt écologique et leurs continuités ;</li> </ul> </li> </ul> <p>De plus, dans le cas spécifique des créations de sièges d'exploitation, ces dernières ne sont autorisées qu'à proximité des réseaux d'eau et d'électricité, présents en capacité suffisante.</p> <p><u>En secteurs Ap et Aps :</u> Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole sont autorisées avec les mêmes réserves qu'en zone A auxquelles s'ajoutent les conditions suivantes (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles doivent constituer des structures mobiles, qui ne génèrent pas d'imperméabilisation du sol ;</li> <li>- leur emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> par structure ;</li> <li>- Que leur nombre soit limité à 3 par unité foncière ;</li> <li>- leur hauteur maximale est fixée à 3 m à l'égout.</li> </ul>			

		A et As	Ac et Acs	Ap et Aps
	Exploitation forestière	V*	X	X
	<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les constructions ou installations à destination d'exploitation forestière sont autorisées sous réserve (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité forestière ;</li> <li>- qu'elles soient implantées dans la continuité des constructions existantes, une implantation différente ne pouvant être admise que si le besoin de s'éloigner de ces dernières est justifié soit par la nécessité forestière, soit par l'impossibilité réglementaire ou technique de construire dans la continuité de l'existant ;</li> <li>- qu'elles soient implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur les pourtours du site.</li> <li>- que leur implantation et leurs caractéristiques, s'inscrivent dans une logique de limiter le mitage des espaces naturels et l'artificialisation des terres, de s'intégrer dans le paysage et de préserver les milieux d'intérêt écologique et leurs continuités.</li> </ul> <p>De plus, dans le cas spécifique des créations de bâtiments nécessitant le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité, ces dernières ne sont autorisées qu'à proximité desdits réseaux, présents en capacité suffisante.</p>			
<b>Destination</b>	<b>Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</b>			
Sous-destinations	Industrie	X	X	X
	Entrepôt :	V*	X	X
	<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les constructions ou installations à destination d'entrepôt sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles résultent d'un changement de destination ;</li> <li>- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.</li> </ul>			
	Bureau	V*	X	X
	<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les constructions ou installations à destination de bureau sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles résultent d'un changement de destination ;</li> <li>- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, olfactive, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage.</li> </ul>			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
<b>AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL</b>				
Toute construction nouvelle, extension de construction existante ou installation qui par sa nature, son importance, son fonctionnement ou son		X + agri	X	X

	A et As	Ac et Acs	Ap et Aps
aspect serait incompatible avec l'environnement, la sécurité, la salubrité et / ou le caractère de la zone et du voisinage.	article code rural ?		
Le stationnement isolé de caravanes.	V*	X	X
<p><u>En zone A et secteur As :</u> Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition que la caravane (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne constitue pas l'habitat permanent de ses utilisateurs ;</li> <li>- soit situé dans un rayon de 50 m par rapport à une habitation ;</li> <li>- soit non visible depuis l'espace public et / ou stationnée à l'abri d'une construction (annexe, garage ou carport) et / ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration.</li> </ul>			
Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.	X	X	X
Les terrains de camping et de caravaning.	X	X	X
Les parcs résidentiels de loisir.	X	X	X
Les résidences démontables ou transportables.	V*	X	X
<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les résidences démontables ou transportables sont autorisées uniquement dans le cas où elles permettent le logement temporaire suite à un sinistre majeur.</p>			
L'installation de containers et / ou shelters.	X	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières.	X	V*	X
<p><u>En secteurs Ac et Acs :</u> L'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées aux conditions (dispositions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'assurer la préservation des intérêts des espaces naturels et agricoles proches ;</li> <li>- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;</li> <li>- d'adopter une position discrète d'un point de vue paysager, par l'intermédiaire d'un traitement végétal adéquat, notamment en bordure de site ;</li> <li>- d'intégrer une remise en état après arrêt des extractions, visant à assurer la sécurité du site et à favoriser sa réintégration dans l'environnement.</li> </ul>			
Les installations de stockage, de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) et les dépôts.	V*	X	X
<p><u>En zone A et secteur As :</u> Les installations de stockage, de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) ou les dépôts excepté les dispositifs de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée sont autorisés (conditions cumulatives) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'être liés à l'exploitation agricole, forestière ou à une activité environnementale (broyage de végétaux, élagage...);</li> <li>- soit de constituer des dispositifs de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée ;</li> <li>- d'être non visible depuis l'espace public et et / ou accompagnée d'un traitement paysager assurant sa bonne intégration ;</li> <li>- de ne pas porter atteinte à la qualité des sols.</li> </ul>			

	A et As	Ac et Acs	Ap et Aps
Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés visés à l'article R.421.19, g) du code de l'urbanisme.	X	X	X
Les éoliennes de plus de 12 mètres.	X	X	X
<b>Les panneaux photovoltaïques.</b>	V*	X	X
<p><b><u>En zone A, secteur As :</u></b>  <b>Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement pour le besoin d'une opération à usage privé et doivent respecter les conditions d'implantation édictées dans le présent Règlement (Cf. 5. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions).</b></p>			
Les antennes relais.	V	V	V
Les garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs.	X	X	X
Les groupes de garages et les carports.	V*	X	X
<p><b><u>En zone A et secteur As :</u></b>  <b>Les groupes de garages et carports sont autorisés à condition (dispositions cumulatives) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils résultent d'un changement de destination ;</li> <li>- de ne pas être implantés en façade sur l'espace public ;</li> <li>- qu'ils n'entravent pas la visibilité et la sécurité routière ;</li> <li>- qu'il existe qu'une seule sortie sur la voie publique ;</li> <li>- Les groupes de garages ne sont autorisés qu'au sein des secteurs d'habitat groupé (type hameau ou groupement d'habitations).</li> </ul>			
La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement.	V*	V*	V*
<p><b><u>En zone A et secteur As :</u></b>  <b>La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle (dispositions suivantes non cumulatives) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;</li> <li>- soit liée et nécessaire aux activités autorisées, et, dans ce cas – et hors impossibilité technique à justifier -, qu'elle soit effectuée en continuité des bâtiments existants ;</li> <li>- soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol.</li> </ul> <p><b><u>En secteurs Ap et Aps :</u></b>  <b>La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est autorisée à la condition qu'elle n'aggrave pas l'écoulement sur les fonds voisins et qu'elle soit liée à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique ou paysagère des milieux naturels.</b></p>			
L'aménagement des immeubles existants.	V*	X	X
<p><b><u>En zone A et secteur As :</u></b>  <b>L'aménagement des immeubles existants est autorisé sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone ou avec les destinations et sous-destinations autorisées dans les différents secteurs, et qu'ils visent :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à améliorer les normes de confort ;</li> <li>- soit à entretenir et restaurer des éléments de patrimoine bâti.</li> </ul>			

	A et As	Ac et Acs	Ap et Aps
Les extensions de constructions existantes.	V*	V*	V*
<i>Les extensions de constructions existantes sont autorisées à condition d'être conçues en prolongement :</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- soit de constructions à destination d'exploitation agricole,</li><li>- soit d'équipements collectifs ou de services publics,</li><li>- soit de logements,</li><li>- et de respecter les dispositions de la présente section « occupations et utilisations du sol », ainsi que les règles de morphologie urbaine (hauteur du bâti, emprise au sol, etc).</li></ul>			

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les opérations prévues en emplacements réservés.
- Le changement de destination à vocation d'habitation, d'hébergement touristique ou d'artisanat des constructions repérées aux documents graphiques sous la rubrique "**Bâtiments susceptibles de changer de destination**".

**Les usines de méthanisation sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :**

- qu'elles soient implantées de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles et forestières présentes sur les pourtours du site ;
- qu'ils n'entravent pas la visibilité et la sécurité routière ;
- de n'entraîner aucune nuisance (sonore, de trafic, de poussière, etc.) pour le voisinage ;
- de ne pas porter atteintes à l'environnement, aux corridors écologiques...
- qu'elles bénéficient d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration ;
- de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## 2.2 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

## 2.3 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

### 2.3.1 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLUi au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondation, feux de forêt, retrait/gonflement d'argile, autres mouvements de terrain, cavités, remontée de nappe...
- des risques technologiques, tels que transport de matière dangereuses, feu d'alcool...

### 2.3.2 INSTALLATIONS CLASSEES

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du code de l'environnement sont autorisées, à condition :

- de respecter les dispositions concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières (notamment en matière de compatibilité avec la zone et le voisinage),
- de répondre aux besoins des usagers et habitants.

### 2.3.3 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LE RUISSELLEMENT DES EAUX PLUVIALES

La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

Les modalités concernant l'assainissement des eaux pluviales sont inscrites dans l'article 10 « Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » / 10.3 « Assainissement des Eaux Pluviales ».

### 2.3.4 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS CONTRE LES NUISANCES

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autres que l'habitation le long de l'axe bruyant.

## 2.4 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides et à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

### 2.4.1 CONTINUITES ECOLOGIQUES

Seuls les travaux concernant les cours d'eau sont autorisés, à la condition (dispositions non cumulatives) :

- qu'ils permettent le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien, à la traversée et à la mise en valeur de ces derniers ;
- qu'ils soient liés à la production d'énergie, sous couvert toutefois d'être non nocifs pour le cours d'eau (fonctionnement, qualité de l'eau et environnement faune / flore) et conformes à la réglementation en vigueur.

### 2.4.2 ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER

Les travaux affectant des éléments bâtis protégés repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments du patrimoine à protéger** », sont autorisés sous réserve de (dispositions cumulatives) :

- préserver les caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnement du bâti et des espaces végétalisés organisant l'unité foncière\* ;
- respecter les prescriptions spécifiques édictées à l'article 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».
- Les constructions et aménagements avoisinants doivent tenir compte de ces éléments repérés de manière à ne pas leur porter d'atteinte visuelle depuis les voies publiques.

Les dispositions relatives aux éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 5 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions » / 5.4 « Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur ».

### 2.4.3 ESPACES BOISES CLASSES (EBC) EXISTANTS OU A CREER ET ARBRES ISOLES

Les **espaces boisés classés à protéger ou à créer** et les arbres isolés sont repérés aux documents graphiques. Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ».

---

\* Se référer au lexique.

#### **2.4.4 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES**

Les espaces verts protégés (EVP) existants et arbres isolés sont repérés dans les pièces graphiques du règlement. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié, comme présentant un intérêt paysager.

De plus, pour les espaces verts protégés ou à créer :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet\* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement).
- les constructions, extensions de construction existantes ou installations qui modifieraient la vocation des EVP sont interdites

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.2 « Espaces Verts à protéger (EVP) existants et arbres isolés ».

#### **2.4.5 PLANTATIONS A REALISER**

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans l'article 6. Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions / 6.1.2 «espaces verts à protéger existant et arbres isolés ».

Les dispositions relatives aux espaces verts à protéger et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées à l'article 6 « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.1.1 « Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer » / 6.1.3 « Plantations à réaliser ».

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions**

Sans objet.

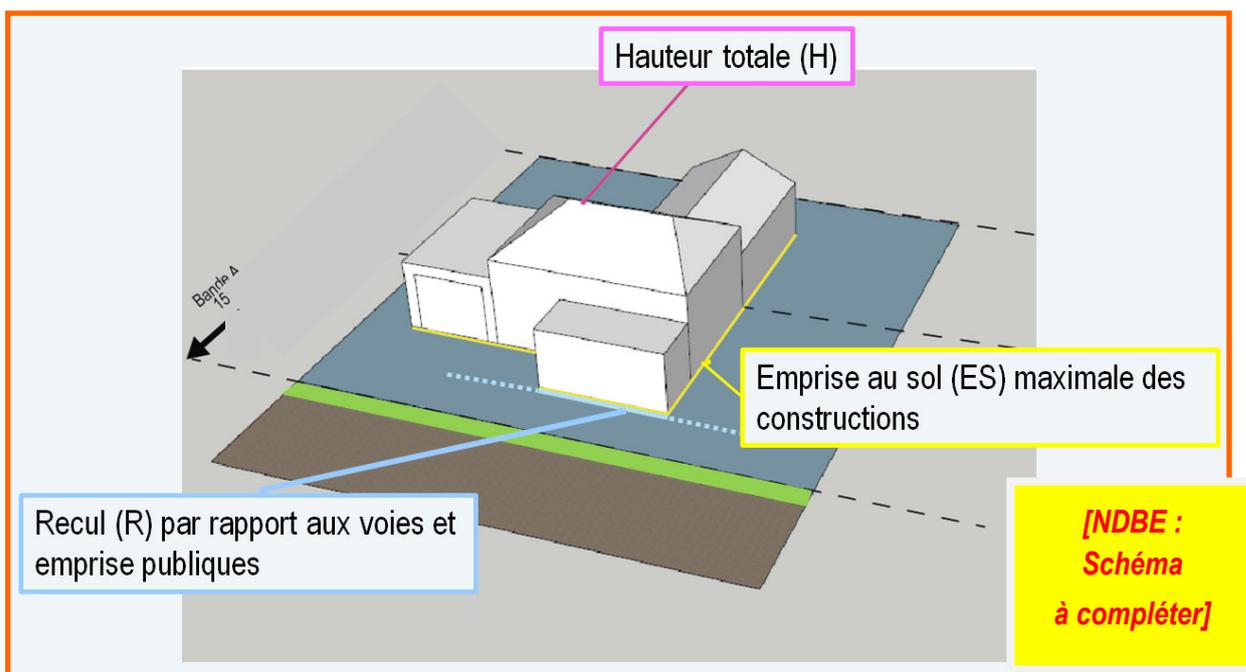
# **CHAPITRE 2**

## **CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES**

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains à travers les volumétries autorisées (hauteur et emprise au sol maximales des constructions) et les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement précise ainsi :

- **La hauteur maximale autorisée des constructions (HE)** qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, l'acrotère et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.
- **La hauteur maximale autorisée des constructions (HF)** qui correspond à la différence de niveau entre le faîtage de la construction et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.
- **L'emprise au sol maximale des constructions (ES)** qui correspond à la projection verticale du volume de la construction.
- Les règles d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques (R1), par rapport aux limites séparatives (R2) et par rapport aux cours d'eau (R3) qui fixent les modalités d'implantation ou les marges de recul à observer sur le terrain.
- Les obligations imposées en matière d'aspect extérieur des constructions.
- **La part minimale de surfaces favorables à la nature** (coefficient de pleine terre) imposée en fonction de la taille du terrain d'assiette du projet, et pour chacun des secteurs de la zone.
- **Les normes minimales imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement** en fonction de l'importance et de la destination des constructions.



## Article 4 : Volumétrie des constructions

### 4.1 Dispositions réglementaires - cas général

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone A à l'exclusion des secteurs As, Aps et Acs
<b>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</b>	<b>Non réglementé</b> sauf pour les constructions destinées à l'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole et aux carrières, une surface de plancher maximale de 135 m <sup>2</sup> est autorisée.
	<p>Pour les constructions à usage d'habitat incluant les logements issu d'un changement de destination :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsque la surface de plancher à la date d'entrée en vigueur du PLUi ("la surface de plancher initiale") est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, la surface de l'extension peut être poussée jusqu'à 80% de la surface de plancher initiale</li> <li>- lorsque la surface de plancher de la construction à la date d'entrée en vigueur du PLUi est comprise entre 50 m<sup>2</sup> et 90 m<sup>2</sup>, la surface de plancher est limitée à 50 % de la surface initiale.</li> <li>- lorsque la surface de plancher de la construction à la date d'entrée en vigueur du PLUi est comprise entre 90 m<sup>2</sup> et 135 m<sup>2</sup>, la surface de plancher est limitée à 20% de la surface initiale.</li> <li>- lorsque la surface de plancher de la construction à la date d'entrée en vigueur du PLUi est supérieure à 135 m<sup>2</sup>, la surface de plancher est limitée à 10% de la surface initiale.</li> </ul> <p>Les extensions peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois, à condition que le cumul des extensions respecte les seuils maximaux établis.</p>
	<u>En zone A hors secteur Ac et Acs</u> , les constructions ou installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, l'emprise au sol est limitée à 25 m <sup>2</sup> .
	<del>Pour les constructions ou installations à destination d'équipements sportifs, l'emprise au sol est limitée à 1000m<sup>2</sup>.</del>
	<p>Les constructions accessoires d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont possibles, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante, dans un rayon de 30 m mesurés au bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se raccordent, leur nombre est limité à 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol des piscines soit inférieure ou égale à 70m<sup>2</sup> (incluant le bassin et les margelles)</li> <li>- L'emprise au sol des autres annexes soit inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Ceci de manière à ne pas porter atteinte aux activités agricoles présentes sur le site et de façon à s'intégrer dans le paysage et à préserver les milieux d'intérêt écologique et leurs continuités.</p>
<b>Hauteur maximale des constructions (HE et HF)</b>	<p><b>Pour les constructions agricoles :</b> HF inférieure ou égale à 9 m</p> <p><b>Pour les silos agricoles :</b> HF inférieure ou égale à 12 m</p> <p><b>Pour les constructions à usage d'habitation :</b> HE inférieure ou égale à 7 m et HF inférieur ou égale à 9m (R+1)</p> <p><b>Pour les annexes :</b> H inférieure ou égale à 3.5 m</p> <p><b>Pour les constructions ou installations à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :</b> HE inférieure ou égale à 5 m</p>
	<p>Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.</p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).</p> <p>De plus, pour toute construction neuve, la cote des rez-de-chaussée doit être supérieure à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.</p>

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la zone A à l'exclusion des secteurs As, Aps et Acs
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</b>	<p>Les constructions nouvelles, extensions de constructions et installations autorisées doivent être implantées de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer la sécurité et la visibilité des voies et des accès ;</li> <li>- permettre un stationnement sécurisé des engins et véhicules motorisés (pour eux-mêmes et pour les usagers des voies);</li> <li>- respecter les enjeux environnementaux ou paysagers en présence le cas échéant (fossés, zone humide, arbre remarquable...).</li> </ul>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</b>	<b>Non réglementé</b>

CARACTERISTIQUES	Dans les secteurs As, Aps et Acs
<b>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</b>	<b>Non réglementé</b> <span style="background-color: yellow;">Pour mémoire, les secteurs sont concernés par les dispositions du SPR..... (Voir Pièce N° ....)</span>
<b>Hauteur maximale des constructions (HE et HF)</b>	<b>Non réglementé</b> <span style="background-color: yellow;">Pour mémoire, les secteurs sont concernés par les dispositions du SPR..... (Voir Pièce N° ....)</span>
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (R1)</b>	<b>Non réglementé</b> <span style="background-color: yellow;">Pour mémoire, les secteurs sont concernés par les dispositions du SPR..... (Voir Pièce N° ....)</span>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)</b>	<b>Non réglementé</b> <span style="background-color: yellow;">Pour mémoire, les secteurs sont concernés par les dispositions du SPR..... (Voir Pièce N° ....)</span>

## **4.2 Cas particuliers**

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

### **4.2.1 CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Les règles édictées le cas échéant au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications... pour lesquelles une bonne intégration paysagère est demandée.

### **4.2.2 IMPLANTATIONS DIFFERENTES**

Un recul différent de celui fixé au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé :

- en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- pour des raisons de sécurité et de visibilité. Dans ce cas, les constructions neuves, les installations, les aménagements et les extensions pourront être interdites ou soumises à des prescriptions spécifiques par le service instructeur compétent.

### **4.2.3 HAUTEURS DIFFERENTES**

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence est celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

### **4.2.4 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES, AUX ZONES HUMIDES, A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, BATI ET PAYSAGER**

Une implantation différente de celle fixée au « 4.1. Dispositions réglementaires - cas général » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une « protection patrimoniale » repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au « 4.1 Dispositions réglementaires - cas général » :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...);
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide...

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

#### **4.2.5 REGLES PARTICULIERES RELATIVES AU BRUIT DES INFRASTRUCTURES**

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

## **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **5.1 Caractéristiques architecturales des constructions principales**

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes.

#### **5.1.1 PRINCIPES**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC...).

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

### **5.1.2 REGLES**

En secteurs As, Aps et Acs :

**Les dispositions du SPR s'appliquent.**

Dans la zone A dans sa globalité, à l'exclusion des secteurs As, Aps et Acs :

Les constructions à vocation d'habitat doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle de référence et reprendre les principaux éléments de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de la façade, ordonnancement des ouvertures, clôtures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (chalet savoyard, mas provençal...).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### **5.1.2.1 Volumes**

Les volumes proposés doivent être simples.

#### **5.1.2.2 Façades**

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

Les façades peuvent :

- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire ;
- L'emploi de bardages d'aspect bois est autorisé ;
- Le blanc, les couleurs vives et réfléchissantes, ainsi que les rayures sont interdits ;
- Les serres sont également autorisées.

Pour l'habitat :

Les façades présenteront l'aspect de la pierre du pays ou seront enduites. Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel présent dans l'environnement immédiat et en harmonie avec l'existant. L'enduit blanc est interdit. Des parties de façade peuvent recevoir des bardages d'aspect bois.

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

En parement extérieur, tous les aspects de matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, dans la mesure où leur bonne tenue est assurée dans le temps.

Les enduits sont de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel présent dans l'environnement immédiat et en harmonie avec l'existant.

### **5.1.2.3 Toitures**

#### Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

- pour les constructions :
  - o isolées et couvrant plus de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les toitures doivent être à 2 pentes. En cas de pentes asymétriques, le rapport à respecter est de 1/3 / 2/3. Les toitures monopentes sont interdites ;
  - o accolées à l'existant ou isolées et couvrant 50 m<sup>2</sup> ou moins d'emprise au sol, les toitures à 2 pentes et les toitures monopentes sont autorisées.
- les toitures-terrasses de moins de 50 m<sup>2</sup> sont autorisées,
- l'aspect bac acier, le gris moyen et les couleurs sombres sont à privilégier,
- Les couleurs blanches et vives sont proscrites.

#### Pour les constructions à destination d'habitat :

- pour les toitures en pente :
  - o la couverture des toitures doit présenter l'aspect des tuiles courbes de terre cuite fortement arrondies, de teintes naturelles de ton mêlé.  
Les tuiles noires sont interdites.  
Dans le cadre de restauration à l'identique ou d'extension présentant le même aspect que la toiture de référence à laquelle elle se raccorde, les toitures ardoise ou plates existantes devront être préservées.
  - o la pente de toit doit respecter une inclinaison comprise entre 20 et 35%, exceptions faites :
    - des brisis (parties pentues des toitures à la Mansard) ;
    - des restaurations à l'identique ou extensions de toitures existantes réalisées non conformément au présent article.
- les toits-terrasses sont autorisés et devront respecter les teintes sombres et mates ;
- les toitures à quatre pans ne sont autorisées qu'en présence d'un faîtage. Pour les constructions ou installations en plusieurs volumes, les toitures se limitent à quatre pans par volume. Les toitures à plus de quatre pans sont interdites sauf dans le cas d'un élément vertical isolé (type tour) ;
- Pour toutes constructions, les débords de toits au pignon et en façade sont à privilégier.

#### Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

Les façades peuvent :

- soit respecter les dispositions relatives à l'habitat ;
- soit présenter un aspect mat et sombre, en évitant les matériaux d'aspect précaire.

De plus, pour toutes les constructions et excepté si la route de desserte de la construction est courbe :

- pour les installations et constructions neuves implantées autour d'un siège d'exploitation existant, le faîtage doit être :
  - o soit parallèle ou perpendiculaire au bâtiment principal référent ;
  - o soit, en présence de relief, parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain ;
- pour les extensions de constructions, le faîtage doit être :
  - o soit parallèle ou perpendiculaire au bâtiment principal référent ;
  - o soit, en présence de relief, parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain ;
  - o soit disposé librement s'il se raccorde à une construction existante avant la date d'entrée en vigueur du PLUi qui ne serait pas implantée conformément aux dispositions du présent Règlement ;
- en cas de création d'un siège d'exploitation ou d'un bâtiment situé hors siège, le faîtage doit être :
  - o soit parallèle ou perpendiculaire à la voie de desserte ;
  - o soit, en présence de relief, parallèle ou perpendiculaire à la pente du terrain.

En l'absence de relief, des adaptations mesurées de ces règles peuvent être acceptées pour privilégier une meilleure orientation solaire.

#### 5.1.2.4 Menuiseries

Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public :

- les fenêtres doivent être de préférence plus hautes que larges et en harmonie avec l'existant ;
- les volets doivent être battants. Au-delà de 80 cm de largeur de baie, les volets devront être à deux battants. Si les volets sont doublés d'un volet roulant, le caisson de ce dernier ne doit pas être visible.
- les portes d'entrée, portails et portes de garages doivent présenter un aspect bois peint ou métal laqué ;
- les teintes des menuiseries et volets sont proches de celles de l'habitat traditionnel. Les teintes vives et réfléchissantes sont interdites ;
- le rythme et les caractéristiques des façades doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.

## 5.2 Caractéristiques architecturales des dispositifs de clôture

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne doivent pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

### 5.2.1 DISPOSITIFS DE CLOTURE EXISTANTS

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre doivent, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

### 5.2.2 NOUVEAUX DISPOSITIFS DE CLOTURE

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

La clôture doit être constituée :

- soit d'une haie vive d'essences locales (voir liste d'essences recommandées), d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublée ou non d'un grillage permettant le passage de la petite faune ;
- soit d'un grillage supporté par des piquets de bois, d'une hauteur maximale de 1,20 m ;
- soit d'un muret maçonné, d'aspect pierre ou maçonnerie enduit dans la même teinte que le bâtiment principal, d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m, mesurée par rapport au niveau du trottoir. Ce muret peut être surmonté d'un dispositif à claire voie, ajouré sur au moins 50% de sa surface, d'une grille ouvragée en bois ou en fer et recevant une peinture. L'ensemble ne peut excéder 1,80 m de hauteur et doit être doublé, dans la mesure du possible, d'une haie vive d'essences locales.

L'emploi de haies vives en clôture est à privilégier en limite avec les espaces naturels et agricoles.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent, les brandes, les claustras et tous autres matériaux similaires sont interdits. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

## 5.3 Caractéristiques architecturales des constructions annexes et éléments techniques

### 5.3.1 BATIMENTS ANNEXES ET VERANDAS

#### 5.3.1.1 Annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>

Les précédentes règles (aspect et teinte de la couverture, pente de toit) ne s'appliquent pas aux annexes isolées de moins de 20 m<sup>2</sup>. Les abris aspect métallique sont interdits. Les toitures en bacs acier sont toutefois autorisées pour les annexes isolées d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, l'emploi d'une teinte s'approchant de la tuile naturelle ou d'une teinte sombre et mate est à privilégier.

#### 5.3.1.2 Bâtiments annexes et dépendance des habitations

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale.

#### 5.3.1.3 Véranda

La véranda doit être conçue de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat. La structure pourra être d'aspect en bois ou en métal peint.

La couleur blanche vive est interdite.

### 5.3.2 ELEMENTS TECHNIQUES

#### 5.3.2.1 Panneaux solaires

Lorsque les panneaux sont installés sur la toiture d'un bâtiment présentant des façades « pleines », les panneaux doivent être disposés afin de s'intégrer avec la composition de la façade à laquelle ils se raccordent. Ils doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades, et ne doivent pas être positionnés « en escalier ».

En façade, les panneaux solaires peuvent être autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture ou du mur de façade.

Les panneaux au sol peuvent être autorisés pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation. Ils doivent être non visibles depuis l'espace public.

#### 5.3.2.2 Eoliennes de moins de 12 m de haut

Les éoliennes de moins de 12 m sont autorisées pour le besoin d'une opération autorisée dans le cadre de l'auto-consommation. **Leur intégration paysagère doit être assurée.**

#### 5.3.2.3 Ombrières

Les ombrières sont autorisées à condition qu'elles soient non réfléchissantes.

#### 5.3.2.4 Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur sont autorisées à condition d'être non visibles depuis l'espace public et/ou de bénéficier d'un accompagnement paysager permettant d'assurer leur intégration.

#### 5.3.2.5 Superstructures

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale ou, si ce n'est pas le cas, doivent être intégrés dans le volume de la construction.

#### 5.4 Patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des "**Eléments bâti à protéger**" repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  - > les bâtiments principaux identifiés,
  - > les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
  - > les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :
  - > respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
  - > mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
  - > respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, ...).
- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
  - > Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
  - > Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
  - > Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
  - > Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
  - > Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

## Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

### 6.1 Espaces Boisés Classés ou éléments de paysage à protéger ou à créer

#### 6.1.1 ESPACES BOISES CLASSES

Les **espaces boisés classés existants ou à créer** sont repérés aux documents graphiques. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier\*. La perméabilité de cette surface doit être maintenue.

#### 6.1.2 ESPACES VERTS A PROTEGER (EVP) EXISTANTS ET ARBRES ISOLES

Concernant les espaces verts et les arbres isolés protégés et reportés sur le règlement / pièces graphiques :

- toute coupe ou abattage est conditionné à la replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille, sur le terrain d'assiette du projet\* (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement) ;
- les clôtures avec des soubassements sont interdites.

#### 6.1.3 PLANTATIONS A REALISER

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Les plantations à réaliser seront composées d'essences locales (cf. liste des essences en annexe du présent règlement).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics,...).

### 6.2 Secteurs contribuant au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques

Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière\* par le propriétaire.

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques du règlement, toute construction ou installation doit être édifiée **à une distance au moins égale à 6 m mesurés par rapport aux berges des cours d'eau**, fossés et plans d'eau. **[NDBE : en attente réponse Rivière Env.]**

### 6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Sans objet

---

\* Se référer au lexique.

#### 6.4 Aménagement paysager et plantations

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les matériaux naturels doivent être utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions doivent être de préférence plantés. D'une manière générale, les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives doivent être limités au maximum.

Dès lors qu'elles sont susceptibles d'avoir un impact dommageable sur les paysages - notamment en cas d'implantation dans un paysage ouvert -, les constructions et installations autorisées doivent prévoir des mesures d'accompagnement paysager assurant leur bonne intégration. L'accompagnement paysager s'effectue par la plantation d'essences locales variées (voir liste en annexe) et doit éviter la formation « d'éléments-remparts » (pas de haie dense d'une seule essence sur 2 m de haut par exemple). Cette disposition est valable à la fois au sein de la zone Agricole, mais aussi dans les zones de contact entre la zone Agricole et les autres zones (Urbaine notamment).

#### 6.5 Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement des véhicules doivent être réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales à découvert (par l'usage de noues, ou autres dispositifs à ciel ouvert) doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les nouvelles aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées ou les arbres existants conservés à raison d'au moins un arbre de demi-tige ou grande tige pour 4 emplacements (Cf. Liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

#### 6.6 Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

#### 6.7 Traitement des coffrets techniques

L'ensemble des éléments de type coffrets de comptage, boîtes aux lettres, doit être soigneusement intégré au nu de la façade ou de la clôture bâtie.

##### Cas des servitudes et impasses privées :

Lorsque les coffrets et boîtes aux lettres ne peuvent être intégrés dans l'épaisseur de la clôture au droit de chaque terrain, ils doivent être regroupés au contact de la voie publique. Pour ce faire, ils doivent être intégrés dans un mur de clôture, ou dans un dispositif architectural en saillie qui s'intègre avec les caractéristiques de la voie (élément bâti maçonné ou menuisé : aspect bois ou métal).

#### 6.8 Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

## Article 7 : Stationnement des véhicules

Les modalités concernant le traitement des espaces affectés au stationnement sont inscrites dans l'article 6. « Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions » / 6.5 « Traitement des espaces affectés au stationnement ».

### 7.1 Modalités de calcul du nombre de places

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (dans un rayon de 200 mètres au maximum). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

Les dimensions des emplacements de stationnement doivent être au minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m pour les véhicules motorisés. Ces emplacements peuvent être constitués par des stationnements extérieurs ou par des garages couverts.

### 7.2 Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

### 7.3 Modalités techniques de réalisation des places de stationnement

Les aires de stationnement extérieures, liées aux besoins des constructions et installations consécutives à un changement de destination - autre que vers le logement -, sont autorisées à condition (dispositions cumulatives) :

- de réduire l'impact visuel des véhicules dans le paysage ;
- de respecter 50 % de perméabilité de l'aire de stationnement au-delà de 5 places de stationnement.

Les bornes électriques sont autorisées au sein des espaces dédiés au stationnement.

### 7.4 Normes de stationnement des vélos

Toute construction ou installation devra comporter un équipement de stationnement pour les vélos correspondant aux besoins de ces constructions ou installations.

# **CHAPITRE 3**

## **LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

## Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

### 8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### 8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- > du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- > de la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum exigé ci-après pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération.
- > dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible/ sauf impossibilité technique. Il est plus spécifiquement imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

### 8.3 Dimensions et traitement des accès

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres. Les bandes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50 m et leur longueur ne peut excéder 50 mètres.

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales. L'imperméabilisation des accès, qui inclut l'accès aux bâtiments agricoles, est interdite, sauf contrainte technique à justifier.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

## Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

### 9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité.

Toute voie nouvelle, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

### 9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et **compléter le maillage du réseau viaire environnant**.

Les voies doivent être aménagées de manière à assurer la sécurité des usagers de la voie, ainsi que celle des habitants et des visiteurs.

**Les voies ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.**

L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées et, le cas échéant, l'aménagement de voies existantes sont soumis aux conditions suivantes :

- dimensions minimales pour une voie à double sens : 5 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- dimensions minimales pour une voie à sens unique : 3,50 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,50 mètres d'emprise.

### 9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Les liaisons douces figurant au plan de zonage doivent être maintenues, renforcées ou aménagées.

## Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

### 10.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### 10.2 Assainissement des eaux usées

#### 10.2.1 SECTEURS DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur, avec l'accord du gestionnaire.

- **Eaux usées domestiques :**
  - o le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
  - o le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.
- **Eaux usées autres que domestiques :** Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit préalablement obtenir une autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

#### 10.2.1 SECTEURS NON DESSERVIS OU PREVUS D'ETRE DESSERVIS PAR UN RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminés conformément à la réglementation et aux normes en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Les études de sol serviront d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les effluents agricoles ou les eaux usées, autres que domestiques doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

### **10.3 Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations peuvent comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne peut être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

### **10.4 Alimentation en électricité, énergie et réseaux de communications**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements sont soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

### **10.5 Collecte des déchets**

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

### **10.5 Numérique**

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.



# LEXIQUE

## Abréviations principales

**EBC** = Espace Boisé Classé.

**EPT** = Espace en Pleine Terre.

**ER** = Emplacement Réservé.

**ES** = Emprise au Sol.

**EVP** = Espace Vert à Protéger.

**H** = Hauteur.

**HE** = Hauteur à l'Egout.

**HF** = Hauteur au Faitage.

**Lf** = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

**Ls** = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.

**R** = recul.

**R1** = Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**R2** = Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

## Lexique des principaux termes utilisés par le règlement

### **Accès :**

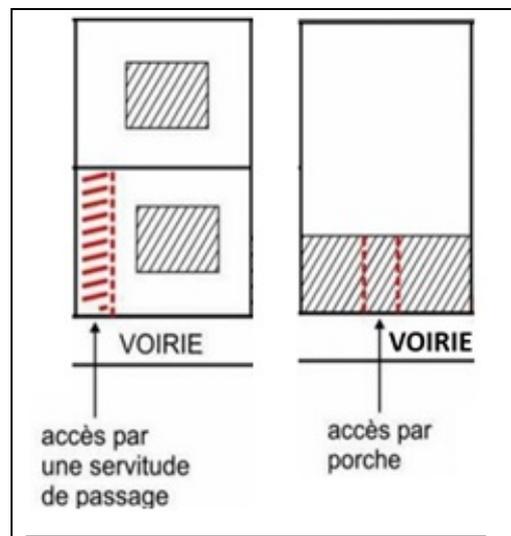
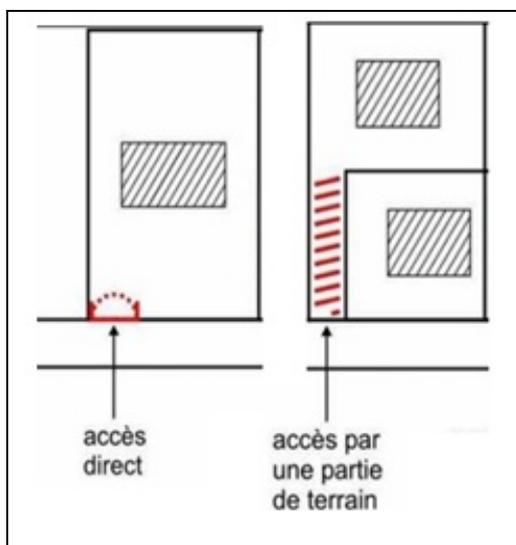
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie\* (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet\* depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie\* : portail, porte de garage...
- Les bandes d'accès raccordées sur une voie\* sous la forme d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage permettant l'accès\* à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie.

Les accès sont considérés comme des voies\* lorsqu'une des deux conditions sont réunies :

- le chemin d'accès dessert un logement ou des logements et présente une longueur supérieure à 40 mètres mesurée depuis la voie ouverte à la circulation automobile ;
- l'accès ou le chemin d'accès dessert 3 logements et plus.



### **Accotement enherbé :**

Bande de pleine terre\*, intégrant ou non un fossé\*, située entre la limite de la chaussée et la limite de l'emprise privée. L'accotement enherbé\* assure des fonctions régulatrices comme l'infiltration, l'écoulement des eaux, l'oxygénation des sols mais aussi une ambiance champêtre et moins urbanisée le long des voies.

### **Acrotère :**

Élément d'une façade\* situé au-dessus du niveau de la toiture et / ou de la toiture terrasse, à sa périphérie, et qui peut constituer un garde-corps ou un rebord, plein et / ou à claire-voie.

### **Affouillement et exhaussement des sols :**

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel\*. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel\* par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

### **Alignement :**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

\* Se référer au lexique.

\* Se référer au lexique.

**Aire de présentation :**

Une aire de présentation permet aisément et en toute sécurité aux services de collecte de manipuler les bacs de déchets.

**Aire de retournement :**

Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière.

**Aménagement :**

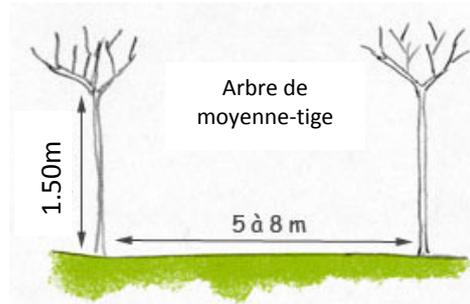
Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitations, les activités, les constructions\*, les équipements et les moyens de communication, à des échelles très diverses (pays, ville, quartier, terrains).

**Aménagement de la construction :**

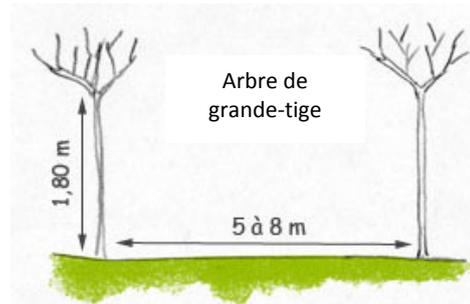
L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

**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\*.



→ Distance proposée à titre indicatif.



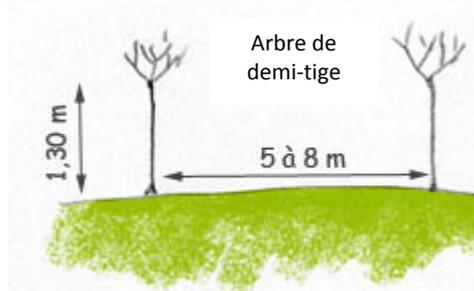
→ Distance proposée à titre indicatif.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (emprise, hauteurs et implantations) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des masses végétales existantes.

**Balcon :**

Plate-forme formant une saillie sur la façade\* et en surplomb, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment\*.

**Arbre de demi-tige, moyenne tige et grande tige :**



→ Distance proposée à titre indicatif.

\* Se référer au lexique.

### **Bandes de constructibilité :**

Le long des voies et emprises publiques existantes ou à réaliser par une personne publique ainsi que le long des voies privées existantes à la date d'approbation du PLUi, le règlement définit des bandes de constructibilité qui s'appliquent aux terrains et aux constructions\*.

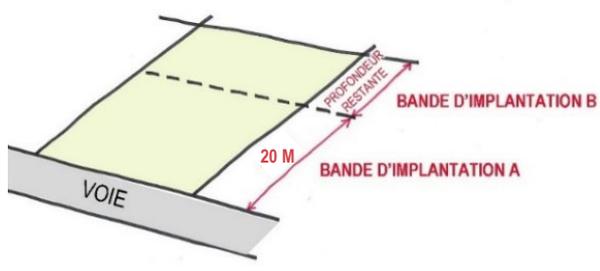
Les bandes de constructibilité sont comptées parallèlement et depuis la limite d'emprise des voies\* qui sont ouvertes à la circulation automobile et qui assurent la desserte du terrain d'assiette du projet\*. A l'intérieur de ces bandes sont définies des règles d'implantation par rapport à la limite d'emprise de la voie et, le cas échéant, des dispositions par rapport aux limites séparatives\*, ou par rapport à la hauteur\* maximale des constructions\*. Ces règles varient en fonction de l'éloignement du projet par rapport à la voie sur laquelle il prend accès\*.

Les bandes de constructibilité s'appliquent et se calculent également le long des emplacements réservés\* institués pour la création ou l'élargissement d'une voie publique, et pour les voies à créer qui font l'objet d'une convention de transfert dans le domaine public après achèvement des travaux.

Les deux bandes de constructibilité du présent Règlement sont définies ci-après :

> **Bande A** : d'une profondeur de 20 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie\*.

> **Bande B** : comptée au-delà de la bande A, soit les terrains situés au-delà de la profondeur de 20 m depuis la limite d'emprise de la voie\*.



### **Bâtiment :**

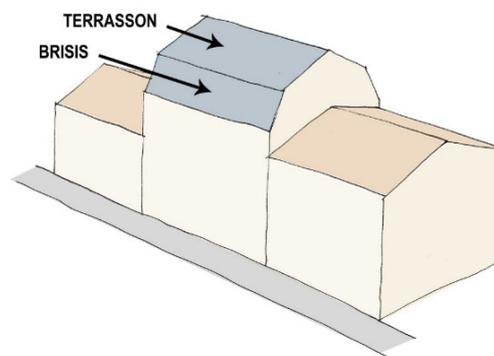
Un bâtiment est une construction\* couverte et close.

### **Bordure :**

La bordure est un élément structurel qui délimite l'emprise d'une voie ou emprise destinée à la circulation générale et les terrains privés limitrophes.

### **Brisis :**

Le brisis est la partie inférieure d'une toiture en combles à la Mansart. Il est situé sous la ligne de bris et sous le terrasson. La ligne de bris ou ligne de brisis est la ligne de changement de pente.



### **Caravane :**

**Véhicule terrestre habitable**, destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Voir aussi les définitions de l'habitat de loisirs\*, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent\* et de la résidence mobile\*.

### **Carport :**

Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

### **Clôtures :**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, et/ou sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

**Coefficient de pleine terre :**

Le coefficient de pleine terre définit la part minimale d'espace de pleine terre (EPT) exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. Voir la définition de l'espace de pleine terre\*.

**Comble :**

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture de la toiture d'une construction\*. Il désigne par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le plancher haut du dernier niveau droit de la construction\*.

**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 principale :**

Voir la définition de l'annexe\*.

**Coupe d'entretien :**

Les coupes désignent des prélèvements d'arbres programmés et réguliers. Elles rentrent dans le cadre de la gestion à long terme d'un patrimoine boisé.

**Démolition :**

Travaux de destruction partielle ou totale d'une construction\*.

**Destinations et sous destinations :**

Il existe cinq destinations (R151-27 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerces et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire) et 20 sous destinations (R151-28).

Voir le tableau et la liste détaillée ci-après.

**1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement**

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

---

\* Se référer au lexique.

*La liste détaillée ci-après a un caractère limitatif.*

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

## **2- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement**

→ La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

→ La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

## **Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.**

→ La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

→ La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

→ La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

→ La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile.

→ La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre

notamment l'ensemble des constructions a vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme ;
- Les villages résidentiels de tourisme ;
- Les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

→ La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

**3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : 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.**

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

→ La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette

sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

→ La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

→ La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (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).

→ La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

→ La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

→ La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

#### **4- Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière**

→ La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.

→ La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

#### **5- Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.**

→ La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

→ La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

→ La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

→ La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

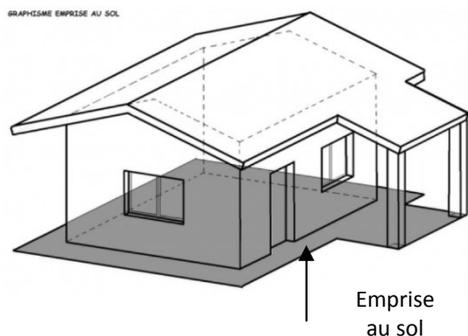
#### **Emplacement réservé (ER) :**

Il correspond à une emprise foncière délimitée aux documents graphiques du règlement, réservée pour la mise en œuvre d'un projet d'intérêt général, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, voire des programmes de logements. Les emplacements réservés sont numérotés et figurent dans une liste insérée dans le règlement qui indique notamment la destination et le bénéficiaire de l'emplacement.

L'existence d'un emplacement réservé délimité sur un terrain, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain concerné. Le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain couverte par la réserve d'emprise (de même, les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction\*). Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière\* telle que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

### **Emprise au sol (ES) :**

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.



### **Modalités de calcul :**

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, telles que les piscines enterrées et non couvertes et les terrasses ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas...)
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes\*, dont les éléments d'isolation par l'extérieur, dans une limite de 0,50 m d'épaisseur ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins.

### **Espace de pleine terre (EPT) :**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès\* sont exclus à l'exception de ceux qui laissent l'eau s'infiltrer profondément (type place de stationnement en evergreen peu utilisée).

En cas de division foncière en propriété ou en jouissance, les dispositions relatives au coefficient de pleine terre s'appliquent à chaque terrain.

### **Espace planté :**

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Les arbres existants, conservés, transplantés ou remplacés sont comptabilisés dans cet espace planté.

### **Espace libre :**

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol\* des constructions\*. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions\* ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre\* (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès\* et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

### **Espace Vert à Protéger (EVP) :**

Un espace vert protégé couvre un secteur, que le PLUi protège, pour des raisons paysagères et/ou son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

### **Equipement de stationnement :**

Au sens du présent Règlement, un équipement de stationnement constitue une structure ou construction à même d'organiser le stationnement des vélos (type râtelier, système d'arceaux, abri...).

\* Se référer au lexique.

### **Extension :**

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

### **Façade :**

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

### **Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

### **Fenêtre :**

Ouverture pratiquée dans le mur d'un bâtiment, comportant une fermeture vitrée pour permettre l'entrée de la lumière, la vision vers l'extérieur et, le cas échéant, l'aération.

La fenêtre se distingue de la porte ou porte-fenêtre / baie vitrée.

### **Fenêtre principale :**

Dans le sens du présent règlement, les fenêtres principales correspondent aux pièces principales destinées au séjour ou au sommeil. Elles se distinguent des fenêtres secondaires qui sont liées aux pièces d'eau et de service, telles que cuisine, salle de bain, sanitaires, buanderie, débarras...

### **Fossé :**

Les fossés sont des ouvrages artificiels destinés à l'écoulement des eaux. Ils sont destinés à assurer des fonctions d'intérêt privé ou d'intérêt collectif :

- drainer des parcelles, par l'écoulement de l'eau retenue en excès dans les terres, notamment pour améliorer les usages des sols tels que les cultures agricoles et les productions forestières ;
- évacuer des eaux de ruissellement présentes sur les chemins, rues, routes et autoroutes pour la sécurité des usagers.

Une noue\* ne peut être considérée comme un fossé.

\* Se référer au lexique.

### **Habitat de loisirs :**

Les habitats de loisirs incluent les **Habitations Légères de Loisirs (HLL)** et les **Résidences Mobiles de Loisirs (RML)** :

- Une **Habitation Légère de Loisirs** est une construction à usage de loisirs, **démontable ou transportable** et **occupée de manière saisonnière ou temporaire**.
- Une **Résidence mobile de loisirs** est un **véhicule terrestre habitable, à usage de loisirs**, destiné à une **occupation temporaire ou saisonnière** et qui conserve des moyens de mobilité lui permettant d'être **déplacé par traction**, mais que le **Code de la route interdit à la circulation**.

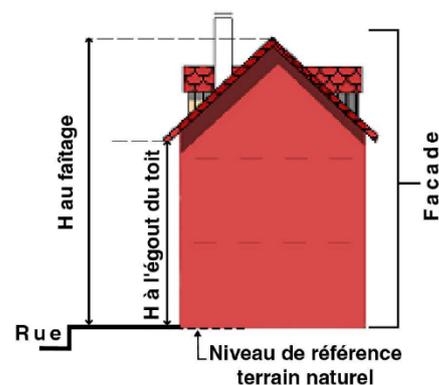
Voir aussi les définitions de la caravane\*, de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent\* et de la résidence mobile\*.

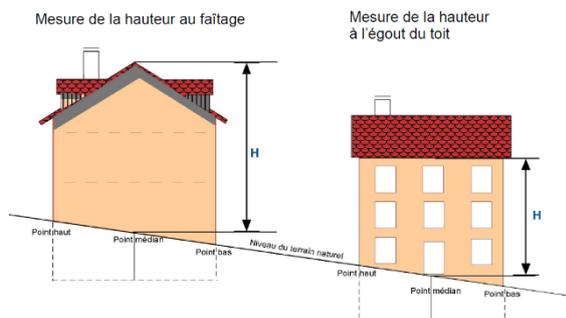
### **Hauteur :**

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux (à la date du dépôt de la demande) et d'autre part, un point spécifique de la construction :

- pour la hauteur de façade HE, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ;
- pour la hauteur totale HF, ce point est situé soit au faitage dans le cas d'un toit en pente.

Lorsque **le terrain** est en pente, la hauteur est mesurée la partie médiane de la façade dans le sens de la plus grande pente.





**Modalités de calcul :** Sont exclus du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc. ;
- les éléments de décor architecturaux (frontons, pinacles, balustrades...);
- les équipements de sécurité ajourés (garde-corps) surmontant les acrotères pleins.

#### **Houppier :**

Un houppier est la partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc.

#### **Implantation des constructions :**

Les implantations sont définies par des reculs (R) et des retraits (Ls et Lf). Elles sont complétées, le cas échéant, par des bandes d'implantation\*.

- Recul (R)

Le recul d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies\*, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques\*, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie, ou de l'emprise publique.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et l'alignement de la voie ou l'emprise publique.

- Retraits (Ls et Lf)

Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives\* Ls ou Lf.

#### **Limite d'emprise de la voie :**

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines. Voir la définition « Voies et emprises publiques\* ».

#### **Limites séparatives :**

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

#### **Modalités de calcul :**

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction\* et le point le plus proche de la limite séparative\*.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- les balcons\* et les terrasses accessibles d'une largeur supérieure à 0,80 mètre et ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre ;
- tout élément de construction\* d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol\* existant avant travaux.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- les éléments de modénature ;
- les débords de toiture dont l'empiètement sur la marge de recul ne dépasse pas 0,50 mètre ;
- les auvents des portes d'entrée des bâtiments\* dont l'empiètement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre ;
- les dispositifs de protections solaires externes des constructions\* et des vitrages ;
- les parties enterrées des constructions\*.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Lorsque des règles différentes sont édictées, le règlement précise d'une part, les marges de retrait applicables aux limites séparatives latérales et d'autres part, celles applicables à la limite séparative de fond de terrain. L'application du présent règlement retient une ou plusieurs limites séparatives de fond de terrain en fonction de la configuration de l'unité foncière\*.

\* Se référer au lexique.

\* Se référer au lexique.

**Opérations d'ensemble :**

La notion d'opération d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction\* ou d'aménagement\* portant sur 5 logements ou 5 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble\*, sauf mention contraire du règlement.

**Niveau du sol :**

Le niveau du sol\* existant est défini par la moyenne des points altimétriques du terrain naturel\* mesurés aux extrémités de la construction\*, avant réalisation des travaux.

**Noüe :**

Une noüe est une excavation peu profonde et large, végétalisée, qui recueille provisoirement de l'eau de ruissellement, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou pour l'infiltrer sur place.

**Parcelle :**

Terrain d'un seul tenant constituant une unité cadastrale.

**Précaire :**

La notion de matériaux d'aspect précaire fait référence à des matériaux dont la tenue à court ou moyen n'est pas assurée (matériaux qui se cassent, se détériorent, se dégradent...).

**Réhabilitation :**

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction\*.

**Rénovation :**

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition\*, de construction\* et d'aménagement\*, pouvant aboutir à la démolition\* totale ou partielle de la construction\* d'origine.

**Résidence démontable à vocation d'habitat permanent :**

Installation sans fondations disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics.

Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de résidence principale au moins 8 mois par an.

Ce type de résidence, ainsi que ses équipements extérieurs, sont à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Voir aussi les définitions de la caravane\*, de l'habitat de loisirs\* et de la résidence mobile\*.

**Résidence mobile :**

Véhicule terrestre habitable, constituant l'habitat permanent de ses usagers, notamment des gens du voyage, et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Voir aussi les définitions de la caravane\*, de l'habitat de loisirs\* et de la résidence démontable à vocation d'habitat permanent\*.

**Restauration :**

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction\*.

Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

**Revêtement perméable :**

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

**Revêtement imperméable :**

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

---

\* Se référer au lexique.

**Ruine :**

Toute construction\* ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment\* est devenu une ruine\* lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration\* et de la rénovation\* que de la réhabilitation\*. Voir la définition de restauration\*, de rénovation\* et de réhabilitation\*.

**Shelter :**

Objet ou installation non conçu pour loger, héberger ou abriter des personnes, même de façon temporaire, et qui est pourtant détourné de sa vocation première à cette fin (par exemple : un container maritime).

**Sous-sol :**

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux ¾ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

**Surface de plancher :**

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain naturel :**

C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement\* ou d'exhaussement\* entrepris pour la réalisation du projet.

**Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques\*, un ruisseau, un canal, un fossé\* le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

**Unité foncière (UF) :**

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

---

\* Se référer au lexique.

**Voies ou emprises publiques :**

Les voies se définissent en deux catégories :

- les voies et emprises publiques qui sont ouvertes à la circulation publique,
- les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées à la circulation publique.

Les règles faisant référence uniquement à l'expression "voies" s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique (une voie privée est considérée comme ouverte à la circulation lorsqu'elle est utilisée par plusieurs propriétaires et dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès). Quand la règle fait référence à la notion limite d'emprise de la voie\*, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie.

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

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

L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés\*, noues\* et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, quereux, espace vert, aires de stationnement.

**Voie maillée :**

Organisation des voies sans impasse et permettant de relier deux voies existantes distinctes. La liaison doit permettre un déplacement automobile.

**Voie en impasse :**

Voie qui se termine par un cul de sac, ou voie inaccessible à une automobile.

---

\* Se référer au lexique.

## Liste des essences recommandées

**A intégrer**

