



Communauté de communes
PLAINE NORD LOIRET

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

3.1. RÈGLEMENT

PIÈCE ÉCRITE

ANDONVILLE
ATTRAY
BAZOCHES-LES-GALLERANDES
BOISSEAUX
CHARMONT-EN-BEAUCE
CHATILLON-LE-ROI
CROTTES-EN-PITHIVERAIS
CHAUSSY
ERCEVILLE
GRENEVILLE-EN-BEAUCE
JOUY-EN-PITHIVERAIS
LEOUVILLE
OISON
OUTARVILLE
TIVERNON

<i>PRESCRIPTION DU PLU</i>	<i>08/12/2015</i>
<i>DÉBAT RELATIF AU PADD</i>	<i>26/06/2025</i>
<i>ARRÊT DU PROJET DE PLU</i>	<i>11/09/2025</i>
<i>ENQUÊTE PUBLIQUE</i>	



CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES	19
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
<i>ZONE U_A</i>	29
<i>ZONE U_B</i>	39
<i>ZONE U_J</i>	49
<i>ZONE US_{AI}</i>	53
<i>ZONE US_{AL}</i>	61
<i>ZONE US_E</i>	69
<i>ZONE US_F</i>	75
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	79
<i>ZONE 1AU (1AU_A, 1AU_B)</i>	81
<i>ZONE 1AUS_{AI}</i>	91
<i>ZONE 1AUS_E</i>	99
<i>ZONE 2AU_B</i>	105
<i>ZONE 2AUS_E</i>	115
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	119
<i>ZONE A</i>	121
<i>ZONE A_E</i>	127
<i>ZONE A_{ES}</i>	133
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	139
<i>ZONE N</i>	141
<i>ZONE N_{CA}</i>	145

CHAPITRE 1

Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal de la Communauté de Communes de la Plaine du Nord Loiret.

CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME

Les règles édictées par le présent règlement s'appliquent à tous travaux portant sur des constructions nouvelles ou existantes, des démolitions, des aménagements, des plantations, des affouillements ou exhaussements, et à l'ouverture d'installations classées appartenant à des catégories déterminées prévues au PLUi, indépendamment de leur soumission à un régime juridique particulier (permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable).

Le règlement comprend indissociablement :

- le règlement écrit, présent document (pièce n°3.1 du dossier de PLUi)
- le règlement graphique (pièce n°3.2)

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique. Elles s'articulent ou se complètent.

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des règles d'ordre public qui s'appliquent cumulativement aux dispositions du PLUi.

Les articles suivants du code de l'urbanisme demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- Article R.111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- Article R.111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R.111-27 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Plusieurs dispositions prévalent sur les règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol qui sont reportées en annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les prescriptions imposées par des législations et réglementations indépendantes. Parmi lesquelles, demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace.

En matière de réglementation relative aux vestiges archéologiques, demeurent applicables les dispositions ci-après :

- l'article L.531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L.531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,

LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET TRAVAUX CONCERNÉS PAR LE PLUi

Les règles du PLUi s'appliquent à tous types de travaux portant sur des ouvrages, installations, constructions nouvelles ou existantes, démolitions, aménagements, des plantations ou changements de destination soumis ou non à autorisation d'urbanisme.

Selon l'importance et la nature des travaux, les autorisations d'urbanisme diffèrent :

- permis de construire,
- permis de démolir,
- permis d'aménager,
- déclaration préalable de travaux.

Le pétitionnaire consultera le code de l'urbanisme pour connaître la nature et les modalités d'obtention de son autorisation d'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

Outre les types d'autorisation d'urbanisme précédemment listés, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration particulière. Le pétitionnaire consultera à cet effet les réglementations adaptées (code de l'environnement, code du patrimoine, code rural et de la pêche maritime, code forestier, code de la construction et de l'habitation...).

EDIFICATION DE CLÔTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après sinistre (incendie, inondation...) depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi.

RÉHABILITATION - TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

DIVISIONS PARCELLAIRES

L'ensemble des règles du PLUi (en particulier les règles de volumétries et d'implantation des constructions) est applicable à chaque lot issu d'une division parcellaire.

ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLUI

Les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas prévus par les articles L.152-4 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

L'article L.152-4 dispose que l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme intercommunal pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'article L.152-5 dispose que l'autorité compétente pour délivrer les permis de construire, les permis d'aménager ou les déclarations préalables peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du PLUi relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

A l'exception des cas prévus précédemment, seules des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées.

LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS

Abattage (d'arbre) = Intervention ponctuelle et occasionnelle visant à couper un arbre à sa base, motivée par :

- une raison de sécurité : l'arbre présente un danger pour les personnes et les biens à proximité. Son abattage vise à prévenir les risques d'accident.
- une justification sanitaire : l'arbre est mort, malade, cassé et il menace de tomber ou peut être vecteur de problématiques phytosanitaires.

Accès = Espace reliant une voie publique ou privée carrossable à une parcelle.

Acrotère = Élément de façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou le garde-corps plein ou à claire-voie.

Affouillement du sol = Creusement volontaire du sol naturel.

AIOT (Activités, Installations, Ouvrages et Travaux) = Activités, Installations, Ouvrages et Travaux susceptibles de présenter de graves risques, un danger ou un inconvénient pour l'environnement, la santé ou la sécurité publique, ou pouvant présenter des impacts importants sur le milieu aquatique. Ces AIOT sont soumis à autorisation environnementale.

Alignement = Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* privée ou un emplacement réservé. Dès lors qu'un alignement imposé est porté au règlement graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ne sont pas soumis à cette règle.

Annexe = Construction secondaire située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son usage est connexe à la construction principale,
- elle apporte un complément de fonctionnalités à la construction principale,
- sa surface est réduite par rapport à la construction principale.

Pour une habitation, les annexes comprennent notamment les abris de jardin, les piscines, les locaux techniques, les préaux, les abris et garages pour véhicules et vélos, les car-ports, les locaux poubelles.

Atelier familial = Espace de fabrication, de réparation et de travail manuel, lié à une habitation et dépourvu de vocation économique (absence de production de biens destinés à la vente). Il s'agit d'un local accessoire à un logement.

Architecture bioclimatique = Construction utilisant les caractéristiques climatiques de son terrain pour maximiser le confort des occupants tout en réduisant la consommation d'énergie. Elle optimise notamment l'orientation du bâtiment par rapport à l'ensoleillement, la ventilation naturelle, les apports solaires dans l'éclairage, l'utilisation des eaux pluviales.

Bâtiment = Construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Camping = Etablissement public ou privé mettant des terrains à disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière = Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.

Changement de destination = Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.

Clôture = Barrière ou délimitation ceinturant un terrain. Le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Clôture agricole = Clôture installée autour d'un terrain agricole pour délimiter la propriété et contrôler l'accès aux animaux et aux personnes. Elle vise à protéger les cultures, à confiner les animaux d'élevage notamment vis-à-vis des intrusions d'animaux sauvages ou de tiers non autorisés. Les clôtures agricoles prennent plusieurs formes :

- clôture en fil de fer barbelé,
- clôture électrique,
- clôture en treillis métallique,
- clôture en piquets de bois (avec ou sans traverse en bois).

Coefficient d'Emprise au Sol = Rapport entre l'ensemble des surfaces d'emprise au sol des constructions et la superficie globale de la parcelle.

Construction = Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant ou délimitant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment, les murs de clôture.

Construction existante ou bâtiment existant = Construction 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 = Toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 40 m² et dont la destination est considérée comme dominante sur parcelle.

Construction secondaire = Toute construction qui présente une emprise au sol inférieure à 40 m² et dont la destination est considérée comme accessoire ou un complément à une construction principale.

Construction secondaire de jardin = Toute construction qui présente une emprise au sol inférieure à 40 m² constituant un accessoire à une construction principale à destination d'habitation. Une construction secondaire de jardin est liée et nécessaire au fonctionnement et à l'embellissement d'un jardin potager, d'agrément ou d'ornementation. Ces constructions correspondent notamment aux usages suivants : abri de jardin, atelier, local de rangement ou de stockage d'outillages et de bois, abri pour animaux domestiques, poulailler, nichoir, abreuvoir, clapier, bucher, serre, pool house, terrasse, bassin d'ornement, piscine, mur végétal, cabanon, puits, aire de jeux, terrain de sport domestique.

Coupe (d'arbre) = Opération sylvicole consistant à abattre un arbre à sa base quelle qu'en soit la raison. Le cas échéant, elle ne modifie pas la vocation forestière du terrain concerné.

Coupe d'éclaircie ou réguglière (d'arbre) = Prélèvement programmé dans le cadre d'un plan de gestion forestière.

Coupe d'entretien (d'arbre) = Coupe ponctuelle d'un ou plusieurs arbres en vue d'assurer la régénération naturelle ou la réponse à un besoin économique de proximité, à une consommation personnelle telle qu'une utilisation comme bois chauffage.

Déboisement = Destruction accidentelle ou volontaire d'une surface boisée, ne faisant pas disparaître la destination forestière du terrain et vouée à être replantée ou régénérée naturellement.

Défrichement = Opération volontaire de destruction de l'état boisé d'un terrain, mettant fin à sa destination forestière.

Dépôt de véhicules = Dépôt de 10 véhicules ou plus non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Destination des constructions = « Ce pour quoi une construction a été conçue, réalisée ou transformée ». Elle correspond à une catégorie listée par le code de l'urbanisme :

- habitation,
- commerce et activités de service,
- exploitation agricole et forestière,
- services publics et équipements d'intérêt collectif,
- autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Egoût du toit = Limite basse d'un pan de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Éléments architecturaux = ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher.

Emplacement réservé = Secteur identifié sur un terrain dont l'emprise est vouée à la réalisation d'un projet d'intérêt collectif. Sur les emplacements réservés identifiés, toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public, installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique) sont interdits.

Emprise au sol = Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. 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. Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que les fondations demeurent superficielles.

Emprises publiques = Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics.

ERP (Etablissement Recevant du Public) = Bâtiment, local et enceinte dans lesquels des personnes extérieures sont admises. L'accès est payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Les ERP sont classés en 5 catégories en fonction de leur capacité d'accueil. Les ERP sont classés par type en fonction de la nature de leur exploitation.

Espace végétalisé = Surface non construite, en terre naturelle, dont le sol est recouvert d'une ou de plusieurs strates de végétation (herbes, fleurs, arbustes et / ou arbres), quelle que soit son utilisation (jardin d'agrément, jardin potager, espace engazonné...).

Exhaussement = Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension = Partie nouvelle d'une construction venant en prolongement d'un bâtiment existant et ayant la même fonction. L'extension a une emprise au sol inférieure ou égale à la construction existante. Elle peut être latérale (= sur un ou plusieurs côtés) ou verticale (en surélévation ou en sous-sol).

Façade = Faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

Façade principale = Façade la plus proche de la voie ou de l'espace public.

Hauteur = il s'agit de la différence de niveau altimétrique moyenne entre le sol naturel avant travaux mesuré à son point le plus bas et :

- la limite basse d'une toiture (égout du toit, pied de l'acrotère) mesurée en façade principale aval pour une construction. Elle s'exprime en mètre et en nombre de niveaux.
- le point le plus haut d'une installation ou d'un ouvrage.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, les machineries d'ascenseur ainsi que les dispositifs nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur.

Installation = Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'homme. Les installations sont de petites dimensions et ont une durée d'occupation d'un terrain supérieure à 3 mois. Elles incluent notamment les installations techniques (coffrets électriques, climatiseurs, antennes...), les installations sportives et les structures légères d'aire de jeux (portique, toboggan, balançoire).

Installation agrivoltaïque = installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole. L'activité principale de la parcelle demeure agricole. L'installation doit être réversible. Les conditions de développement des installations agrivoltaïques sont définis aux R314-108 et suivants du code de l'énergie.

Installation provisoire = Installation non fixe dont la structure est démontable, occupant un terrain sur une période inférieure à trois mois pendant l'année.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) = Aire, installation, ouvrage ou construction pouvant avoir des impacts (pollution de l'eau, de l'air, des sols, ...) et présenter des dangers (incendie, explosion, ...) sur l'environnement. Elles sont soumises à des réglementations spécifiques. A titre d'exemple, il peut s'agir d'une usine, d'une carrière, d'une installation de stockage de déchets, d'un parc éolien terrestre, d'une exploitation agricole, d'une station service.

L'exploitation d'une ICPE ne peut être obtenue qu'après autorisation, enregistrement ou déclaration.

Limites séparatives = Limites entre propriétés voisines. On distingue :

- les limites latérales qui sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

Logement locatif social = Logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes et intermédiaires qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

La liste des logements locatifs sociaux est fixée à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Lucarne = Fenêtre ouvragée établie en saillie sur une toiture et permettant notamment d'éclairer et de ventiler un comble.

Lucarne rampante ou en chien couché = Lucarne dépourvue de fronton et placée dans le milieu d'un comble. Sa toiture est inclinée sur un seul pan, dans le sens général du pan de toit mais elle suit une pente différenciée de celle du toit.

Lucarne jacobine, en bâtière ou en chevalet = Lucarne dont la couverture est à deux pans et dont le faitage est perpendiculaire à l'inclinaison générale de toiture principale. Elle présente un pignon ou un fronton en façade.

Lucarne à croupe ou capucine = Lucarne couverte d'un toit à trois pentes dont une croupe en façade.

Mur plein traditionnel = Ouvrage de structure d'une construction réalisé avec des matériaux assemblés et liés entre eux par des joints ou de la colle. La structure est visible depuis l'extérieur, la rue, l'espace public. Le matériau est qualifié de «traditionnel» s'il est issu d'un savoir-faire ancien (pierre, terre crue, terre cuite, paille, bois). Le parpaing et le béton de ciment ne sont pas considérés comme des matériaux traditionnels.

Opération d'aménagement = Projet visant à organiser et structurer un espace urbain. Il peut inclure une multitude d'actions se traduisant par la réalisation de constructions neuves voire de réhabilitations. Les opérations d'aménagement regroupent différentes procédures d'aménagement (lotissement, ZAC : Zone d'Aménagement Concerté).

*illustrations
informatives
dépourvues de caractère
contraignant*



Opération d'Aménagement d'Ensemble = Urbanisation portant sur la totalité des terrains concernés par une zone 1Aub ou 2Aub pour en garantir la cohérence.

Ouvrage = Dispositif de protection contre l'action de la terre ou de l'eau (exemple : mur de soutènement, tranchée couverte, gabion) ou de transition entre plusieurs modes de transports (exemple : pont, passerelle, tunnel).

Pleine terre = Espace libre non bâti ou non artificialisé ni en surface ni en sous-sol et dépourvu de tout ouvrage souterrain (hors réseaux secs et humides), aménagé sous la forme de pelouse ou de plantation, comportant une profondeur d'au moins 3 mètres.

Recul = Distance séparant tout point de la construction des emprises publiques, des voies ou d'un alignement. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites par rapport au nu extérieur des façades sans tenir compte des éléments en saillie (corniche, bandeau, balcon, oriel...) sauf si ces derniers ont une largeur supérieure à 1,00 mètre. Le recul représente l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies. Toutes les voies et emprises publiques sont à considérer. En cas de difficulté technique d'application des règles (telle que le positionnement à l'angle de plusieurs voies ou la desserte par deux voies parallèles de part et d'autre du terrain), seule la voie d'accès principale au terrain constituera la référence de recul.

Retrait = Distance séparant tout point de la construction des limites séparatives ou d'une construction existante. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites par rapport au nu extérieur des façades sans tenir compte des éléments en saillie (corniche, bandeau, balcon, oriel...) sauf si ces derniers ont une largeur supérieure à 1,00 mètre.

Réhabilitation = Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Sol ou terrain naturel = Sol existant avant travaux, remblai ou déblai au droit du projet.

Surface De Plancher (SDP) = Somme de la surface de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

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

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- articles L. 111-14 et R. 112-2 du code de l'urbanisme,
- circulaire Logements du 3 février 2012,
- article 25 de la loi du 12 juillet 2010,
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011,
- décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

Tènement, terrain ou unité foncière = îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Travée = Ouverture comprise entre deux points d'appui (poteaux, murs)

Voie (publique ou privée) = Partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules comprenant également les accotements latéraux, trottoirs et emprises réservées au passage de piétons et de cyclistes.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de la Plaine du Nord Loiret. Pour son application, le territoire est divisé en 4 grandes zones, elles-mêmes subdivisées en plusieurs sous-zones :

- **des zones urbaines (zones U),**
 - zone U_A = zone urbaine mixte de centre-village ou de coeur de hameau,
 - zone U_B = zone urbaine mixte à dominante résidentielle,
 - zone U_J = zone naturelle de protection des jardins de village
 - zone USai = zone urbaine spécialisée dédiée aux activités artisanales et industrielles,
 - zone USaL = zone urbaine spécialisée dédiée aux activités logistiques,
 - zone USe = zone urbaine spécialisée dédiée aux équipements publics et collectifs,
 - zone USf = zone urbaine spécialisée dédiée aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

- **des zones à urbaniser (zones AU),**
 - zone 1AU = zone à urbaniser à court ou moyen terme à dominante résidentielle,
 - zone 1AU_a = zone à urbaniser à court ou moyen terme à dominante résidentielle (*urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des aménagements*),
 - zone 1AU_b = zone à urbaniser à court ou moyen terme à dominante résidentielle (*urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*)
 - zone 1AU_{sai} = zone à urbaniser à court ou moyen terme, dédié aux activités artisanales et industrielles et assimilés.
 - zone 1AU_{se} = zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements publics.
 - zone 2AU_b = zone à urbaniser à long terme à dominante résidentielle
 - zone 2AU_{se} = zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'équipements publics.

- **des zones agricoles (zones A)**
 - zone A = zone agricole
 - zone Ae = zone agricole d'accélération de la production d'énergie renouvelable éolienne,
 - zone Aes = zone agricole d'accélération de la production d'énergie renouvelable photovoltaïque,

- **des zones naturelles et forestières (zones N).**
 - zone N = zone de protection des milieux naturels
 - zone Nca = zone naturelle dédiée aux campings et hébergements de loisirs,

Le règlement comprend :

- des dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2),
- des dispositions spécifiques à chaque zone du territoire :
 - chapitre 3 : Zones U,
 - chapitre 4 : zones AU,
 - chapitre 5 : zones A,
 - chapitre 6 : zones N.

LISTE DES DESTINATIONS

Au sein des zones, les règles sont différenciées en fonction de la destination et de la nature des constructions autorisées. Cinq destinations de constructions sont définies par l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

La destination « exploitation agricole et forestière » comprend 2 sous-destinations :

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

La **sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles.

Sont réputées agricoles (selon l'article L311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Sont ainsi reconnues comme agricoles les activités équestres suivantes : l'élevage de chevaux, l'entraînement de chevaux de course (y compris la prise en pension), le débouillage, dressage et entraînement des chevaux de sports.

Les constructions et installations situées sur l'exploitation agricole et destinées à l'accueil touristique ne sont pas considérées comme un prolongement de l'acte de production. Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration.

La **sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

HABITATION

Cette destination comprend deux sous-destinations :

- logement,
- hébergement.

La **sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre :

- tous les statuts d'occupation de logement sans les distinguer : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.
- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (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 (type petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme au titre de la présente réglementation.

La **sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. 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.

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Cette sous-destination comprend les différentes formes d'habitat adapté : les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituel.

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Cette destination comprend 7 sous-destinations :

- artisanat et commerce de détail,
- restauration,
- commerce de gros,
- activités de services avec accueil d'une clientèle,
- hôtels,
- autres hébergements touristiques,
- cinéma

La **sous-destination «artisanat et commerce de détail»** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

L'artisanat s'exerce par des personnes physiques et des personnes morales qui emploient moins de onze salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service. L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, automobiles-motos-cycles (concessions, garage, réparation et vente de véhicule, station essence), etc.

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Les commerces de détail comprennent notamment :

- **les commerces alimentaires** : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs...
- **les commerce non alimentaires** : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements,

musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), etc.

Cette sous-destination comprend également les épiceries, supermarchés, hypermarchés, points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique ou organisés pour l'accès en automobile (drive).

La **sous-destination «restauration»** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. 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»** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La **sous-destination «activité de service avec accueil d'une clientèle»** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Il s'agit de 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, les salles de sport privées, les spa...

La **sous-destination «hôtels»** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La **sous-destination «autres hébergements touristiques»** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans

les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La **sous-destination «cinéma»** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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'État, d'une collectivité locale ou assimilée

Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

Cette destination comprend les 7 sous-destinations suivantes :

- 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,
- lieux de culte
- autres équipements recevant du public.

La sous-destination **«locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil

du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Cette sous-destination comprend 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'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, aux délégataires d'un service public administratif (Exemple : URSSAF...), d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public...) et aux maisons de services publics.

La sous-destination **«locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Cette sous-destination couvre les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, 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 les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Cette sous-destination comprend notamment : 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 (art. L6323-3 du code de la santé publique) 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 ».

La sous-destination «**salles d'art et de spectacles**» recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination «**équipements sportifs**» recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination «**lieux de culte**» recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux (église, mosquée, temple, synagogue...).

La sous-destination «**autres équipements recevant du public**» recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination ci-avant. Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou des fêtes (salles des fêtes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Cette destination comprend les 5 sous-destinations suivantes :

- industrie,
- entrepôt,
- bureau,
- centre de congrès et d'exposition,
- cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination «**industrie**» recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou

de détail, en lien avec l'activité principale. Elle recouvre les activités artisanales exercées par plus de 10 salariés.

Les constructions affiliées à l'industrie sont : la construction automobile, la construction aéronautique, les 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 oeuvre pour les réaliser.

La sous-destination «**entrepôt**» recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination «**bureau**» recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées. Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, autres professions libérales sans accueil de clientèle ou avec un accueil limité (architecte, notaire, infirmier...).

La sous-destination «**centre de congrès et d'exposition**» recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Cela recouvre les constructions de grandes dimensions telles que les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

La sous-destination «**cuisine dédiée à la vente en ligne**» recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

CHAPITRE 2

Dispositions communes à toutes les zones

Le règlement comporte six dispositions communes à toutes les zones :

- article 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités et destinations
- article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
- article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- article 2.4. Stationnement
- article 3.2. Desserte par les réseaux

Les autres articles sont spécifiques et propres à chaque zone.

ARTICLE 1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS (ARTICLE COMMUN À TOUTES LES ZONES)

Les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils sont directement liés et nécessaires à la réalisation d'une construction.

ARTICLE 2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne recevant pas du public, relevant des domaines du transport d'énergie, des télécommunications, de la gestion de l'eau et de l'assainissement peuvent déroger aux différentes règles de cet article dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de la zone et s'insère dans le respect des qualités paysagères des lieux.

ARTICLE 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne recevant pas du public, relevant des domaines du transport d'énergie, des télécommunications, de la gestion de l'eau et de l'assainissement peuvent déroger aux différentes règles de cet article dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de la zone et s'insère dans le respect des qualités paysagères des lieux.

ARTICLE 2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne recevant pas du public, relevant des domaines du transport d'énergie, des télécommunications, de la gestion de l'eau et de l'assainissement peuvent déroger aux différentes règles de cet article dès lors qu'ils sont compatibles avec les caractéristiques de la zone et s'insère dans le respect des qualités paysagères des lieux.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT (ARTICLE COMMUN À TOUTES LES ZONES)

Le stationnement des véhicules et des deux roues motorisés ou non doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement peut être réalisé, par ordre préférentiel, soit :

- sur le tènement de l'opération de construction,
- sur un terrain localisé dans un rayon de moins de 200 mètres du terrain de l'opération à compter des limites parcellaires,
- s'inscrire dans une concession à long terme d'un parc public ou privé de stationnements, en cas de contraintes techniques ou architecturales liées à la topographie, à l'accès au terrain ou aux caractéristiques patrimoniales d'un bâtiment existant.

Le tableau ci-après définit les règles et ratios de stationnement à suivre.

Pour les bâtiments existants, seules les nouvelles surfaces de plancher ou les nouvelles unités de logements ou d'activités créées sont prises en compte lors des opérations d'extension ou de réaménagement de construction existante.

Les places de stationnement délimitées en surface, à l'extérieur (hors garage), doivent être réalisées en matériaux perméables et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Pour les constructions à destination de commerce et d'activité de service, d'équipement d'intérêt collectif et de services publics et des autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire, générant des parcs de stationnement extérieur d'une surface au sol de plus de 500m², il est obligatoire d'intégrer :

- sur au moins la moitié de leur surface des revêtements, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.
- des plantations ou des ombrières concourant à l'ombrage d'au moins la moitié des surfaces de parking. Les ombrières doivent intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

MODALITÉS D'APPLICATION

Les ratios s'appliquent par tranche de surface de plancher entamée.

Règles de calcul : les nombres décimaux issus de l'application des ratios ci-dessus s'arrondissent au chiffre supérieur pour la totalité du programme (exemple : 1,3 places visiteurs conduisent à la réalisation de 2 places visiteur).

Non concerné / Non réglementé Règles minimales		Nombre d'emplacements Requis		Nombre d'emplacements spécifiques	
		Véhicules motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m ²)	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m ²)	5,00 m x 2,50 m (12,50m ²)	5,00 m x 3,30 m (16,50m ²)
	Destination des constructions	Sous-Destination des constructions			
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière			
	Habitation	Logement	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place minimum par tranche de 5 logements
		Hébergement	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres	5% du nombre total de places de stationnement
	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail <i>d'une SDP > 100m² ***</i> Restauration Commerce de gros Activités de services avec accueil de clientèle Hôtels Autres hébergements touristiques Cinéma	1 place par tranche de 50m ² de surface de vente	1 place par tranche de 30m ² de surface de vente	
	Équipements d'intérêt collectif et services publics ****	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Équipements sportifs Lieux de culte Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 50m ² SDP	1 place par tranche de 30m ² SDP	5% du nombre total de places de stationnement
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôts Cuisine dédiée à la vente en ligne Bureau Centre de congrès et d'exposition			

* Ces dimensionnements doivent être libres de tout encombrement par des éléments structurels

** Les places pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduites) doivent être clairement identifiées par du marquage au sol et de la signalisation verticale. L'itinéraire entre les places et les accès aux circulations verticales des bâtiments doit être dépourvu d'obstacles (seuils ou trottoirs).

*** Les destinations d'artisanat et de commerce de détail < 100m² SDP n'ont pas d'obligation de stationnement à réaliser.

**** Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux ratios de stationnement s'ils présentent une étude d'évaluation précise des besoins en stationnement adaptés au projet.

ARTICLE 3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX (ARTICLE COMMUN À TOUTES LES ZONES)

Tout pétitionnaire doit se référer au règlement de la Communauté de Communes relatif à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement des eaux usées (inséré en annexe du PLUi).

3.2.1. Alimentation en Eau Potable

- Pour les constructions à destination d'habitation : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage, ou puits, sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.
- Pour les autres destinations : les constructions et installations peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

Les raccordements au réseau public doivent être réalisés de manière distinctes et indépendantes, par la voie de canalisations souterraines adaptées aux besoins des futurs occupants ou de leur usage et d'un branchement privatif situé en limite d'emprise publique ou de voie.

3.2.2.Assainissements des Eaux Usées

3.2.2.1.Eaux usées domestiques

Toute nouvelle construction, extension ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsque celui-ci existe au droit du terrain, en respectant ses caractéristiques, et être équipée d'un clapet anti-retour lorsqu'il s'agit d'une construction à usage d'habitation. Si le terrain est en contre-bas du réseau de collecte, une pompe de relevage sera exigée.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, ou dans l'attente de sa réalisation, les nouvelles constructions ou installations doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur. La conception du système devra être validée par le service public d'assainissement non collectif, ainsi que la bonne exécution des travaux.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être supprimés et la construction directement raccordée au réseau de collecte lorsqu'il sera réalisé.

Par exception, les systèmes d'assainissement autonomes ne sont pas autorisés lorsque les conditions de desserte des terrains ne satisfont pas aux normes minimales d'accès des engins de vidange, soit en raison de largeur d'accès faibles soit d'autres impossibilités (absence de servitude de passage, etc.).

Le rejet d'eaux usées non traitées dans l'environnement, ainsi que dans les réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

3.2.2.2.Eaux usées non domestiques

Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau de collecte est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de l'autorité compétente. Une convention de déversement spéciale est rédigée, définissant, au cas par cas, les conditions techniques et financières de ce rejet. Des prescriptions peuvent, en outre, imposer la mise en place de dispositifs de pré-traitement dans les installations privées.

A défaut de réseau de collecte, les eaux usées non domestiques doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte-tenu des caractéristiques du milieu.

3.2.3.Eaux pluviales

Tout projet d'aménagement ou de construction doit chercher par ordre de priorité à :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- collecter et stocker les eaux pluviales sur la parcelle,
- infiltrer si la nature du sol le permet,
- rejeter de manière limitée les eaux dans un exutoire naturel ou le réseau public prévu à cet effet. Le rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite, à l'aval au sortir de la parcelle, devra être au plus égal à 15 litres par seconde et par hectare pour une pluie dont le temps de retour est de 10 ans.

Tout tènement comportant une construction, installation ou aménagement, une surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif de collecte, de rétention temporaire et d'évacuation des eaux pluviales.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues, de préférence, selon des méthodes alternatives d'infiltration (noues, tranchées drainantes, jardins de pluie, etc.).

3.2.4.Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

Toute construction, installation ou ouvrage doit être raccordé au réseau public de distribution d'électricité et de télécommunication.

Toute nouvelle construction ou installation doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

3.2.5.Collecte et traitement des déchets

Le règlement de collecte de la Communauté de Communes Plaine du Nord Loiret s'applique à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositions suivantes sont applicables à des secteurs ou des éléments singuliers (bâtiments, arbres) identifiés au règlement graphique.

SECTEURS SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

(ARTICLE R.151-6 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique délimite au titre de l'article R151-6 du code de l'urbanisme les secteurs d'aménagement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères de ces espaces sont définies dans la pièce n°4 du PLUi (OAP - secteur d'aménagement).

SECTEURS SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE «PATRIMOINE»

(ARTICLE R.151-7 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique délimite au titre de l'article R151-7 du code de l'urbanisme les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique «patrimoine». Ces secteurs doivent respecter les conditions de conservation, de mise en valeur, de requalification des éléments du patrimoine présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou patrimonial. Les orientations sont définies dans la pièce n°4 du PLUi (OAP - thématique patrimoine).

SECTEURS SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE «PROTECTION ET VALORISATION DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES»

(ARTICLE L.151-6-2 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique délimite au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme les secteurs de mise en application de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «protection et valorisation des corridors écologiques». Ces secteurs sont les lieux d'actions et d'opérations nécessaires de mise en valeur les continuités écologiques. Les orientations sont définies dans la pièce n°4 du PLUi (OAP - thématique protection et valorisation des corridors écologiques).

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

(ARTICLES L.151-41 1° ET 2° CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-41-1° du code de l'urbanisme des «emplacements réservés» (E.R.). Les E.R. sont soumis aux dispositions des articles L.152-2 et suivant du code de l'urbanisme :

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du CU.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Les Emplacements Réservés ont pour objectif la création ou l'élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables), l'aménagement d'espaces publics ou de parkings collectifs, la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.

LIGNE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

(ARTICLE L.151-17 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-17 du code de l'urbanisme, des lignes d'implantation des constructions alternatives aux règles générales de zones relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies privées.

SECTEUR SPÉCIFIQUE DE HAUTEUR RESTREINTE

(ARTICLE R.151-39 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article R.151-39 du code de l'urbanisme, des secteurs de hauteurs maximales restreintes dérogeant aux règles de zones du PLUi. La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,00 mètres (soit R+1) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

SECTEUR DE TAILLE MINIMUM DES LOGEMENTS

(ARTICLE L.151-14 CODE DE L'URBANISME)

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, toute opération de réhabilitation, d'extension ou de changement de destination d'un bâtiment existant conduisant à la création de 3 logements ou plus doit comporter a minima 65% de sa surface de plancher en logements de type T3 ou plus.

ITINÉRAIRE PÉDESTRE OU CYCLABLE À CONSERVER OU À CRÉER

(ARTICLE L.151-38 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme les sentiers piétonniers, voies et itinéraires pour les modes de déplacements doux (pédestres et cyclables) à conserver ou à créer sur tout le territoire. Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut conduire à la suppression du tracé identifié. Toute construction, ouvrage, travaux ou installation incompatible avec la vocation de l'itinéraire est interdite au droit du tracé.

SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITÉ INTERDITE LIÉE À L'EXISTENCE DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

(ARTICLE R.151-31 2° CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme les secteurs présentant un risque technologique (pollution au plomb) strictement inconstructibles.

Dans ces secteurs sont interdits :

- les nouvelles constructions principales ou permanentes,
- les plantations,
- les dépôts de toute nature,
- les affouillements, forages et exhaussements des sols.

SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE LIÉE À DES PROBLÉMATIQUES DE RISQUES ET D'HYGIÈNE

(ARTICLE R.151-34 1° CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme les secteurs présentant un risque notamment sanitaire vis-à-vis d'installations et de bâtiments agricoles. Il est établi autour des bâtiments concernés un périmètre de 50 mètres dans lesquels sont interdits :

- les constructions et installations de toute nature,
- les dépôts de toute nature,
- les affouillements, forages et exhaussements des sols.

Les nouvelles constructions et extensions à destination agricole sont autorisées dans le secteur si elles se situent à plus de 50 mètres d'un bâtiment tiers.

SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITÉ ENCADRÉE LIÉE À L'EXISTENCE DE RISQUES NATURELS

(INONDATION OU RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILE)

(ARTICLE R.151-34 1° CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme les secteurs présentant un risque fort de retrait-gonflement des argiles ou d'inondation par remontée de nappe phréatique. Dans les secteurs identifiés, toute nouvelle construction, extension, aménagement de bâtiment conduisant à la création de surface de plancher, installation ou ouvrage, aménagement d'abords d'une construction doit suivre les règles suivantes :

- les eaux pluviales recueillies en toiture ou en ouvrage doivent être rejetées à plus de 1,50 mètre de toute façade d'une construction principale.
- toute plantation (arbres, arbustes, haies) doit se positionner à 5 mètres minimum d'un mur de façade d'une construction principale.
- Les espaces en sous-sol (cave, garage...) sont interdits.
- Les constructions réalisées sur vide-sanitaire, en RDC surélevé, sont autorisées en dérogation des règles de zones.

BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL PROTÉGÉ

(L.151-19 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ainsi que les éléments remarquables (murs, édicules) présentant un intérêt historique ou culturel local qu'il s'agit de protéger. Ces éléments du patrimoine sont soumis aux règles suivantes :

- la démolition totale est interdite,
- la démolition partielle est autorisée si elle ne concerne pas les parties ou éléments visibles de la construction présentant un intérêt architectural, patrimonial, culturel ou historique. La démolition est soumise à permis de démolir.
- les travaux de modification sont autorisés s'ils visent à

assurer la préservation des caractéristiques culturelles, historiques et architecturales ou la mise en valeur des bâtiments concernés.

- pour les vieilles fermes beauceronnes traditionnelles,
 - la réalisation de nouvelles constructions ou d'extensions ne peut être réalisée côté cour commune,
 - les portes et porches cintrés ne peuvent avoir leur physionomie altérée.
- les travaux ayant pour effet de modifier un élément architectural de façade doivent être précédés a minima d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).
- Les réhabilitations de bâti d'intérêt patrimonial protégé doivent suivre les principes édictés dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique «patrimoine» (pièce n°4 du PLUi).

BÂTIMENT EN ZONE AGRICOLE DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ

(ARTICLE L.151-11 2° CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme les bâtiments agricoles dont le changement de destination vers du logement ou de l'artisanat est autorisé.

Le changement de destination des bâtiments agricoles en zone A ne peut être autorisé qu'après l'obtention de l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers).

ARBRE REMARQUABLE PROTÉGÉ

(ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Un arbre remarquable protégé correspond à un arbre isolé identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, qui est à conserver en raison de son intérêt écologique, paysager ou patrimonial.

La coupe ou l'abattage d'un arbre remarquable protégé est interdit sauf justification liée à son état sanitaire ou à une problématique de sécurité publique. Toute altération ou suppression d'un arbre remarquable protégé doit être précédé d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 code de l'urbanisme).

La taille d'entretien d'un arbre remarquable protégé est autorisé sans formalité.

HAIE ET ALIGNEMENT D'ARBRES PROTÉGÉS

(ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Un alignement d'arbres, une haie arbustive ou arborée, identifié au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, est protégé et à conserver.

Toute coupe partielle ou totale d'une haie ou d'un alignement d'arbres protégés est interdite sauf justification liée à son état sanitaire ou à une problématique de sécurité publique.

Sont soumises à déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU) :

- la coupe totale ou partielle d'une haie ou d'un alignement d'arbres protégés pour motif sanitaire ou sécuritaire
- la coupe partielle d'une haie ou d'un alignement d'arbres

protégés, dans la limite de 6 mètres linéaires, en vue de réaliser un accès à une exploitation agricole.

Toute d'un linéaire d'arbres protégés doit être compensé par un nombre d'arbre de port et d'essence similaire, adaptation aux conditions sanitaires, sécuritaires et climatiques locales.

La taille d'entretien des arbres constitutifs d'une haie ou d'un alignement d'arbres protégés est autorisée sans formalité.

ESPACE BOISÉ PROTÉGÉ

(ARTICLE R.151-43 5° CODE DE L'URBANISME)

Un Espace Boisé Protégé (EBP) correspond à une surface boisée ou forestière qui est à conserver en raison de son intérêt écologique, paysager ou patrimonial. Dans un EBP sont interdits :

- les nouvelles constructions,
- les défrichements,
- les coupes rases.

Les abattages et coupes d'entretien sont autorisés sans formalité.

MARE OU ZONE HUMIDE PROTÉGÉE

(ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les mares ou les zones humides identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, couvrent des mares ou des secteurs habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire dont l'intérêt écologique, hydraulique (prévention des risques d'inondation), paysager, patrimonial ou historique est à conserver.

Dans les secteurs identifiés, sont interdits :

- toute construction, ouvrage, travaux ou installation,
- les mouvements de sol (exhaussement, affouillement)

Seuls sont autorisés les ouvrages et travaux permettant d'améliorer la gestion hydraulique, la restauration de la qualité des milieux naturels, la prévention de risques naturels, la mise en valeur paysagère et patrimoniale des mares.

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES

(ARTICLE L.151-13 DU CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme les secteurs de taille et de capacités limitées. Dans les secteurs identifiés, de nouvelles constructions sont permises dans les zones A et NCa si elles respectent les conditions définies dans les articles A1.1. et NCa1.1. relatifs aux interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions, activités et destinations.

TERRAIN CULTIVÉ ET ESPACE NON BÂTI PROTÉGÉ EN ZONE URBAINE

(ARTICLE L.151-23 CODE DE L'URBANISME)

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines, les terrains cultivés (petites cultures, vergers, maraichers, potagers, jardins familiaux) et les espaces non bâtis en coeur d'îlot nécessaires au maintien de continuité écologique qui sont à préserver. Dans les secteurs identifiés, toute construction et toute forme d'imperméabilisation des sols est interdite.

CHAPITRE 3

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONES UA

ZONES UB

ZONES UJ

ZONES USAI

ZONES USAL

ZONES USCA

ZONES USE

ZONES USF

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES

(EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones urbaines couvrent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics (voiries et réseaux techniques) sont existants ou en cours de réalisation et dont les capacités sont suffisantes pour desservir les constructions futures à implanter.

Les **zones urbaines** comprennent **huit sous-zones** :

- les **zones U_A** correspondent aux secteurs anciens des villages et aux coeurs de hameaux, regroupant historiquement une diversité d'activités et présentant des qualités patrimoniales qu'il s'agit de préserver pour des raisons architecturales.
- les **zones U_B** correspondent aux secteurs urbanisés mixtes de la commune dont l'urbanisation vise à être renforcée. Ces secteurs principalement résidentiels font l'objet de mesures de densification bâtie, ils correspondent aux secteurs périphériques des villages. Ils sont voués à accueillir de nouveaux espaces économiques de proximité de taille limitée.
- les **zones U_J** correspondent aux secteurs urbanisés comprenant des jardins en coeur d'îlot ou des ouches localisés en périphérie des villages qu'il s'agit de préserver en raison de leur intérêt paysager.
- les **zones U_{SAI}** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux activités artisanales et industrielles et assimilés.
- les **zones U_{SAL}** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux activités logistiques.
- les **zones U_{SE}** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux équipements publics et collectifs.
- les **zones U_{SF}** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

zone Ua

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones U_A correspondent aux secteurs anciens des villages et aux cœurs de hameaux, regroupant historiquement une diversité d'activités et présentant des qualités patrimoniales qu'il s'agit de préserver pour des raisons architecturales.

U_A.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

U_A.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé si < 300m ² SDP
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé s'il s'agit de : - Résidence de tourisme, - Résidence hôtelière, - Centre d'hébergement touristique.
	Cinéma	Autorisé
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 6 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé sauf : - l'aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés, - les parcs d'attraction, - l'aménagement de golf.
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sauf : - les terrains familiaux locatifs, - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITE OU DE SECURITE POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

U_A.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les secteurs identifiés au règlement graphique par un secteur de taille minimale de logement doivent suivre les prescriptions définies dans les dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2 du règlement).

U_A.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U_A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,
- soit selon un recul identique à l'une des constructions principales latérales,
- soit selon la ligne d'implantation définie au règlement graphique.

Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes à l'exception des piscines.

Une nouvelle construction principale peut s'implanter en recul de 3 mètres minimum s'il existe une construction principale sur le tènement.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction principale ou extension doit :

- soit être accolée à une construction principale existante ou projetée,
- soit s'implanter à 3 mètres minimum d'une construction principale existante ou projetée.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur des constructions est limitée à :

- soit 9,00 mètres (soit R+2) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère),
- soit à une hauteur spécifique définie au règlement graphique.

La hauteur des annexes est limitée à 3,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 9,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Dans les secteurs spécifiques de hauteur restreinte, délimités au règlement graphique, la hauteur des constructions est limitée à 6,00 mètres (soit R+1) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 60% maximum de la superficie du tènement.

UA.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Aspect général des volumes de la construction

Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

2.2.2. Insertion de la construction par rapport à la topographie

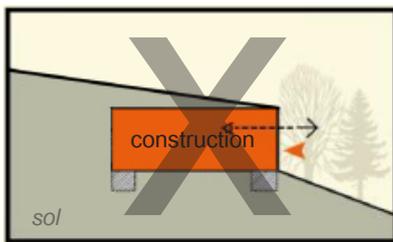
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastrée
- sur sous-sol dégagé,
- en RDC sur-élevé.

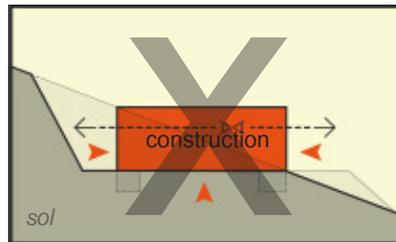
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite. Dans les secteurs à constructibilité encadrée, les constructions sur sous-sol dégagé sont interdites.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

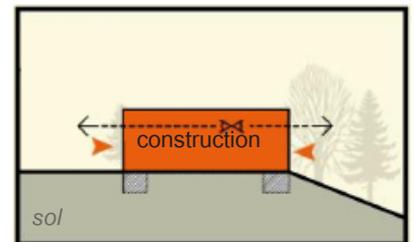
ENTERRÉE



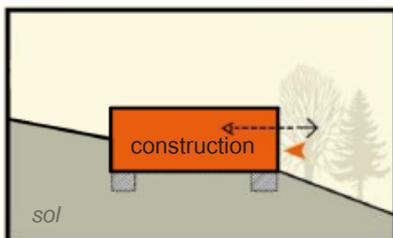
SOL DÉBLAYÉ



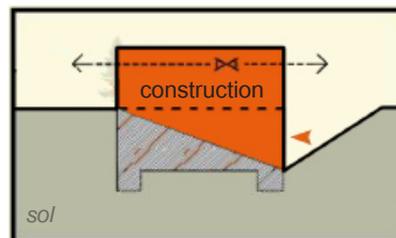
ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



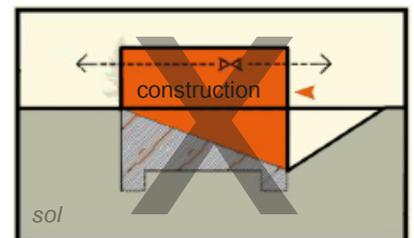
SEMI-ENTERRÉE



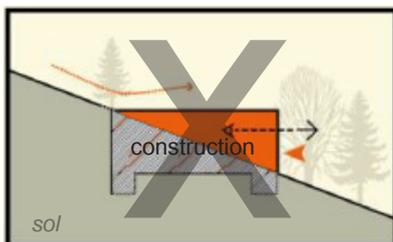
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



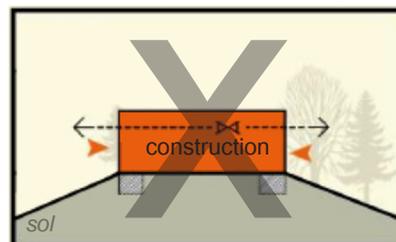
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



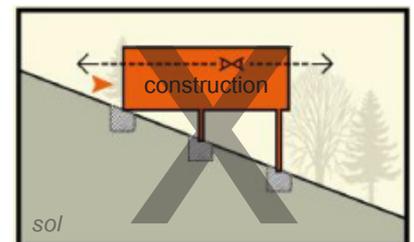
ENCASTRÉE



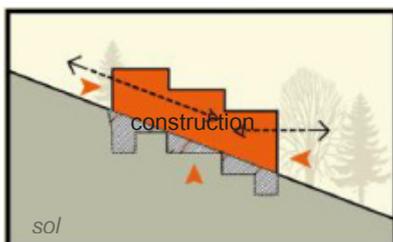
TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



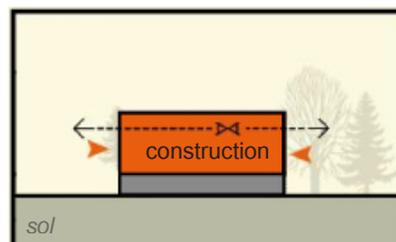
PILOTIS



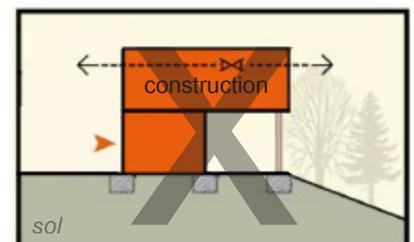
SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



2.2.3. Composition et percement des façades

Toute construction (nouvelle ou existante en cas de réhabilitation) doit adopter un principe d'alignement des travées et des niveaux. Les proportions et le nombre d'ouverture ne doivent pas être démultipliés, de manière à ordonnancer la façade. Les fenêtres doivent être plus hautes que larges. Ces règles ne s'appliquent pas aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

2.2.4. Traitement des façades

Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9003, 9010, 9016) est interdite. Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

Pour toute construction implantée à l'alignement d'une voie ouverte au public, la pose en débord d'une isolation thermique par l'extérieur est limitée à 15 cm d'épaisseur maximum sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique et à l'accessibilité. Cette règle ne s'applique pas aux communes ayant interdit par délibération les ITE - Isolation Thermique par l'Extérieur (cf. annexe du PLUi).

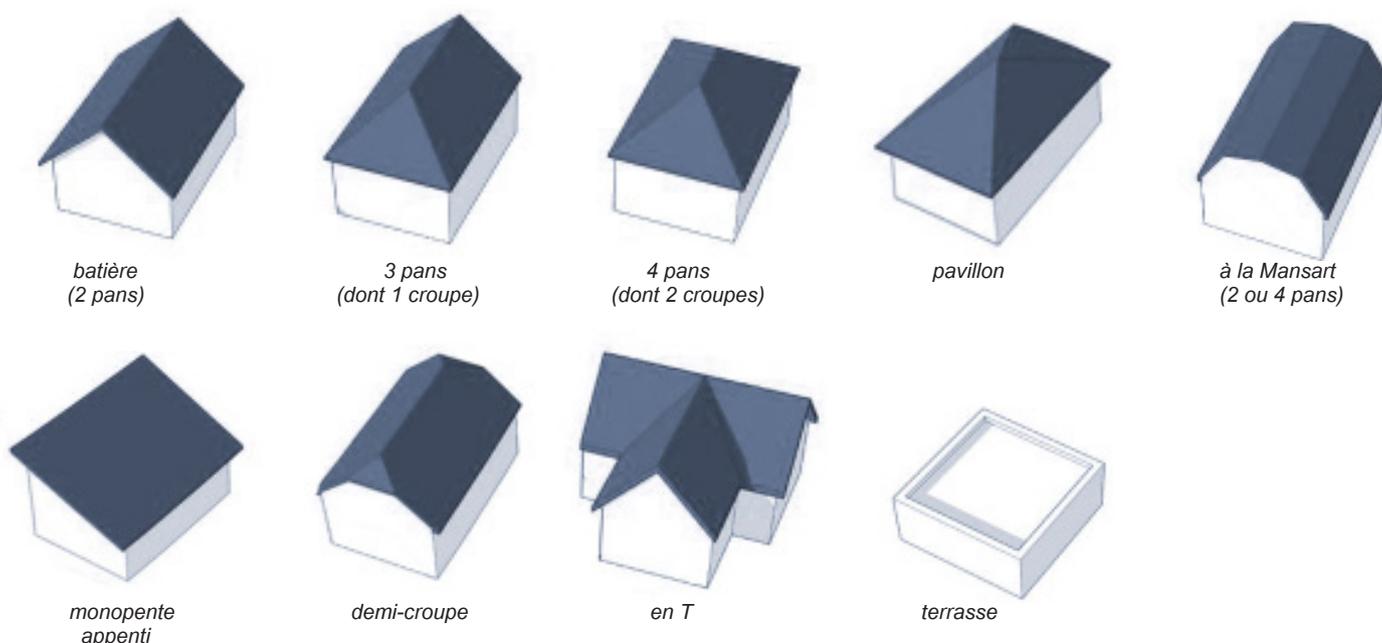
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aux annexes, aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

Un projet d'architecture contemporaine, différent en termes de composition, de percement ou de traitement de façade, volontairement en contraste avec le quartier ou le paysage architectural environnant peut être autorisé sous réserve d'une argumentation architecturale détaillée.

2.2.5. Forme et gabarit de toiture

Seules les formes de toiture suivantes sont autorisées :

illustrations à valeur réglementaire, à caractère contraignant



- Pour les toitures à 1 ou 2 pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 35 et 58°.
- Pour les toitures à 3 ou 4 pans et les extensions bâties générant une rupture de pente, l'inclinaison des pentes doit être supérieure à 35°.

Cette règle d'inclinaison des pans de toiture ne s'applique pas aux annexes ainsi qu'aux toitures végétalisées.

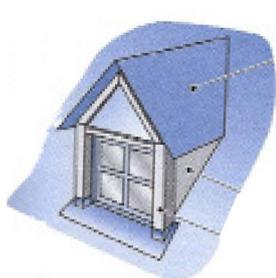
2.2.6. Composition et ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture (fenêtres de toit ou lucarnes) sont autorisées si leur nombre est inférieur ou égal au nombre de baies en façade. Seul un type de lucarne est autorisé par pan de toiture.

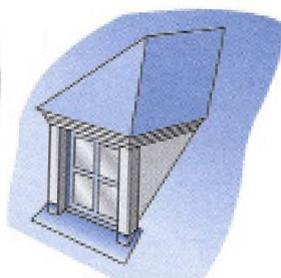
Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

- lucarne à deux pans ou Jacobine,
- lucarne à croupe ou Capucine,
- lucarne rampante ou Chien couché,
- lucarne pendante ou Gerbière,
- châssis de toit,
- ou la duplication de fenêtres de toit existantes sur le pan de toiture.

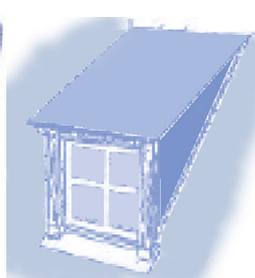
illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant



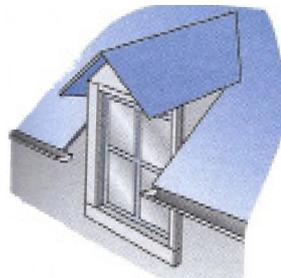
*Lucarne à 2 pans
ou Jacobine ou en bâtière
ou à Chevalet*



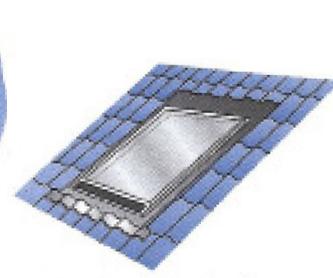
*Lucarne à capucine
ou à croupe*



*Lucarne rampante
à versant plat
ou Chien couché*



*Lucarne pendante, meunière
ou Gerbière*



Châssis de toit

2.2.7. Traitement des toitures

Tout châssis ou tout panneau solaire disposé sur un toit doit être encastré dans le pan de toiture ou surimposé sur la toiture. Tout pan de toiture doit être traité de manière uniforme. Les disparités de matériaux ou de traitement sont interdits.

Les toitures doivent présenter un aspect tuile plate vieillie ou ardoise ou tuile mécanique. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasse.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aux annexes, aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

2.2.8. Édicules divers et installations techniques

Tout édifice et installation technique ne doit pas être visible depuis la voie ou les emprises publiques. A défaut, tout édifice et installation technique doit se positionner en retrait de la façade principale ou du pan de toiture principalement visible. Sauf justification architecturale et technique, l'édifice ou l'installation technique peut demeurer visible s'il s'insère dans l'architecture de la façade ou du pan de toiture.

U_A.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représenter à minima 15% de la superficie de la parcelle. Toute opération d'aménagement ou de construction de logements doit intégrer 100m² d'espaces végétalisés par logement créé.

2.3.2. Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels non aménagés doivent obligatoirement être végétalisés.

2.3.3. Plantation

Toute opération d'aménagement ou de construction doit assurer la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement en surface. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs de constructibilité limitée.

2.3.4. Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies et emprises publiques (*cf. illustrations page suivante*) :

- les murs pleins traditionnels,
- les murs pleins enduits,
- les murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille ou barreaudage vertical) doublé ou non par une haie vive,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage.
- les haies vives.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

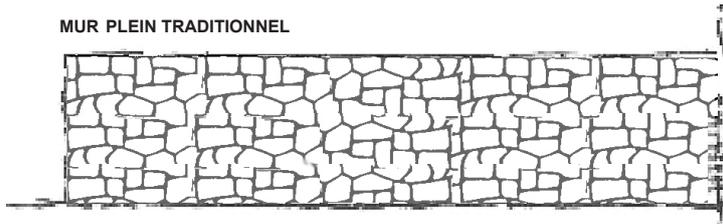
Tout portail d'accès à une parcelle doit se situer à une cote altimétrique supérieure à celle du domaine public.

Les clôtures en limite de zone U_A et de zones agricoles doivent être constituées de haies vives ou de clôtures agricoles.

U_A.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

MUR PLEIN TRADITIONNEL



MUR PLEIN ENDUIT

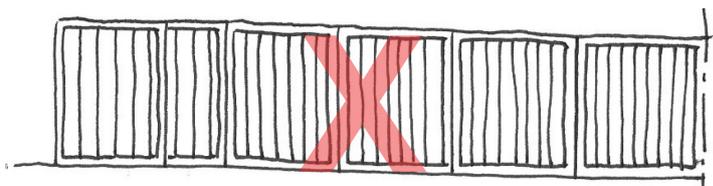


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)

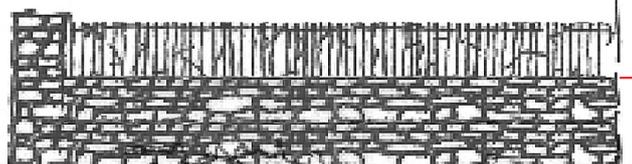
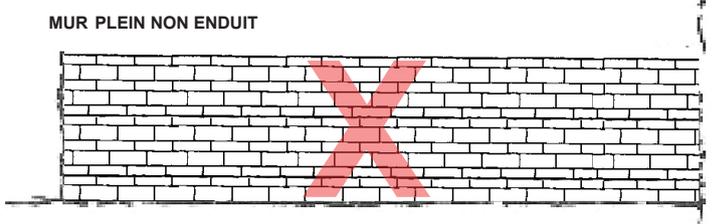


0,60m
mini

PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRAS)



MUR PLEIN NON ENDUIT

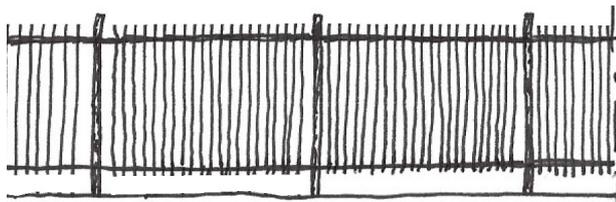


1,20m
maxi

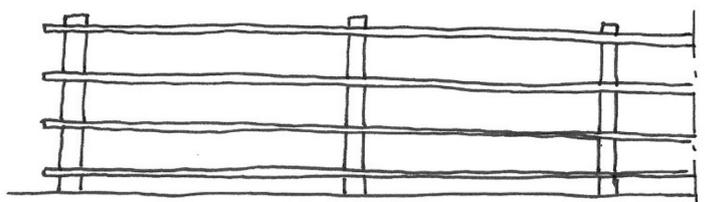
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



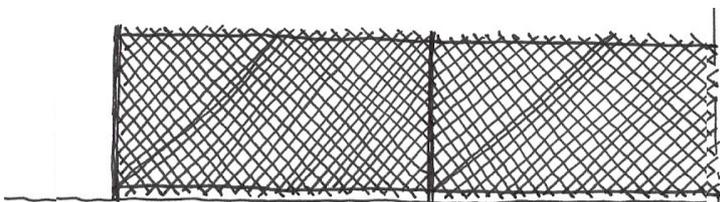
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



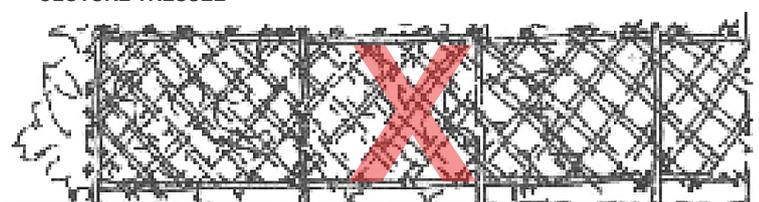
BARREAUDAGE HORIZONTAL



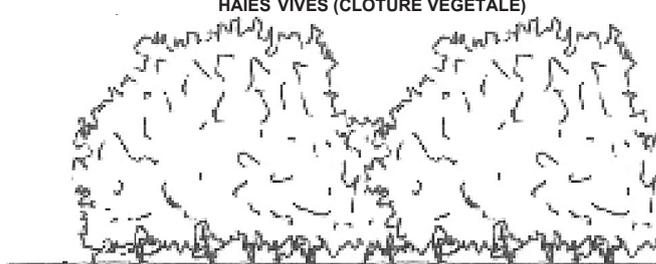
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



UA.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 3 mètres.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 3 mètres.

Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de manoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

UA.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones U_B correspondent aux secteurs urbanisés mixtes de la commune dont l'urbanisation vise à être renforcée. Ces secteurs principalement résidentiels font l'objet de mesures de densification bâtie, ils correspondent aux secteurs périphériques des villages. Ils sont voués à accueillir de nouveaux espaces économiques de proximité de taille limitée.

U_{B.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS}

U_{B.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS}

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé si < 150m ² SDP
	Restauration	Autorisé si < 150m ² SDP
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Autorisé si < 150m ² SDP
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé s'il s'agit de : - Résidence de tourisme, - Résidence hôtelière, - Centre d'hébergement touristique, - Camping – caravaning de moins de 3 mois, - Terrain de camping déclaré.
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Interdit
	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé si < 150m ² SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
Autres équipements recevant du public	Autorisé sauf : - les terrains familiaux locatifs, - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage.	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ OU DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Interdit
	Déclaration	Interdit

U_{B.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE}

Les secteurs identifiés au règlement graphique par un secteur de taille minimale de logement doivent suivre les prescriptions y afférant listées dans les dispositions communes à toutes les zones.

UB.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :

- à 3 mètres minimum par rapport aux voies,
- selon un recul identique à l'une des constructions latérales,
- selon la ligne d'implantation définie au règlement graphique,

Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

De manière alternative, un recul supérieur à 6 mètres est possible pour toute nouvelle construction localisée sur une parcelle positionnée au Nord d'une voie dès lors que le projet met en oeuvre les principes d'une architecture bioclimatique.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes à l'exception des piscines.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait de 3 mètres minimum d'une limite séparative latérale.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction principale ou extension doit :

- soit être accolée à une construction principale existante ou projetée,
- soit s'implanter à 3 mètres minimum d'une construction principale existante ou projetée.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur des constructions est limitée à 6,00 mètres (soit R+1) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

La hauteur des annexes est limitée à 3,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

La hauteur maximum des éoliennes est limitée à 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30% maximum de la superficie du tènement.

UB.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UB.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1.Aspect général des volumes de la construction

Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie

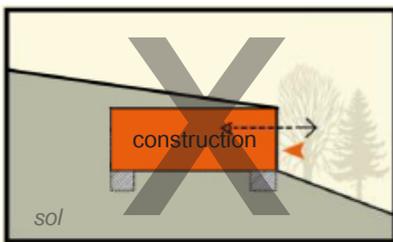
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree,
- sur sous-sol dégagé,
- en RDC surélevé.

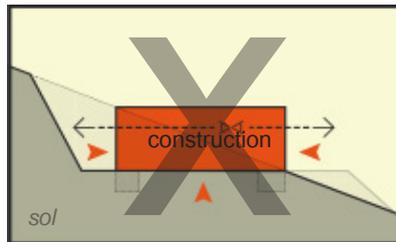
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite. Dans les secteurs à constructibilité encadrée, les constructions sur sous-sol dégagé sont interdites.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

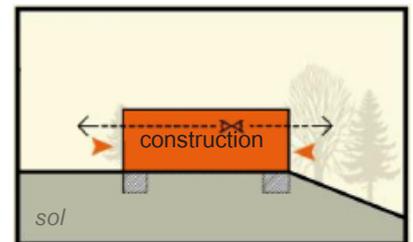
ENTERRÉE



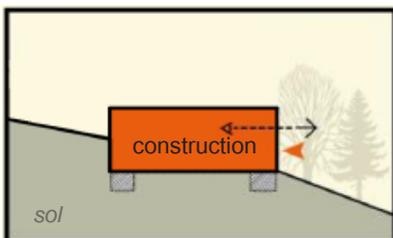
SOL DÉBLAYÉ



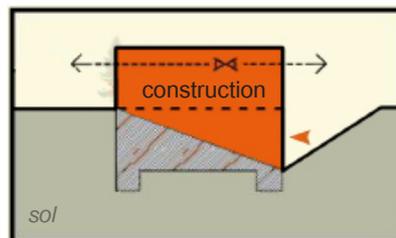
ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



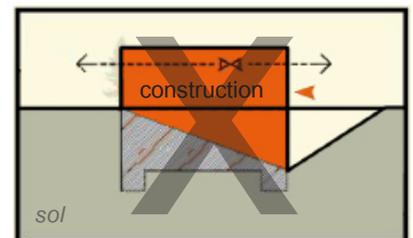
SEMI-ENTERRÉE



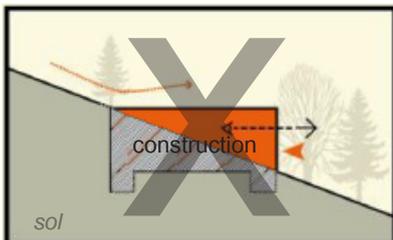
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



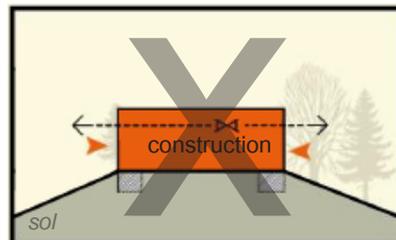
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



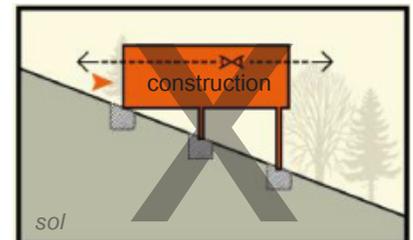
ENCASTRÉE



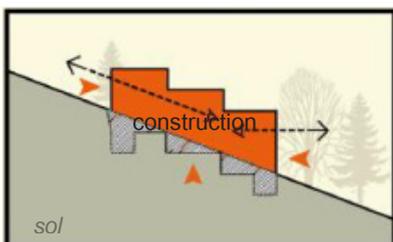
TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



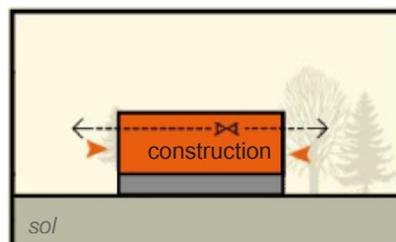
PILOTIS



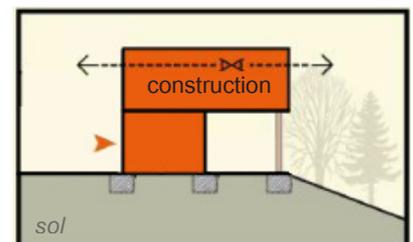
SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



2.2.3. Composition et percement des façades

Toute construction (nouvelle ou existante en cas de réhabilitation) doit adopter un principe d'alignement des travées et des niveaux. Les proportions et le nombre d'ouverture ne doivent pas être démultipliés, de manière à ordonnancer la façade. Les fenêtres doivent être plus hautes que larges. Ces règles ne s'appliquent pas aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

2.2.4. Traitement des façades

Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9003, 9010, 9016) est interdite. Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

Pour toute construction implantée à l'alignement d'une voie ouverte au public, la pose en débord d'une isolation thermique par l'extérieur est limitée à 15 cm d'épaisseur maximum sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique et à l'accessibilité. Cette règle ne s'applique pas aux communes ayant interdit par délibération les ITE - Isolation Thermique par l'Extérieur (cf. annexe du PLUi).

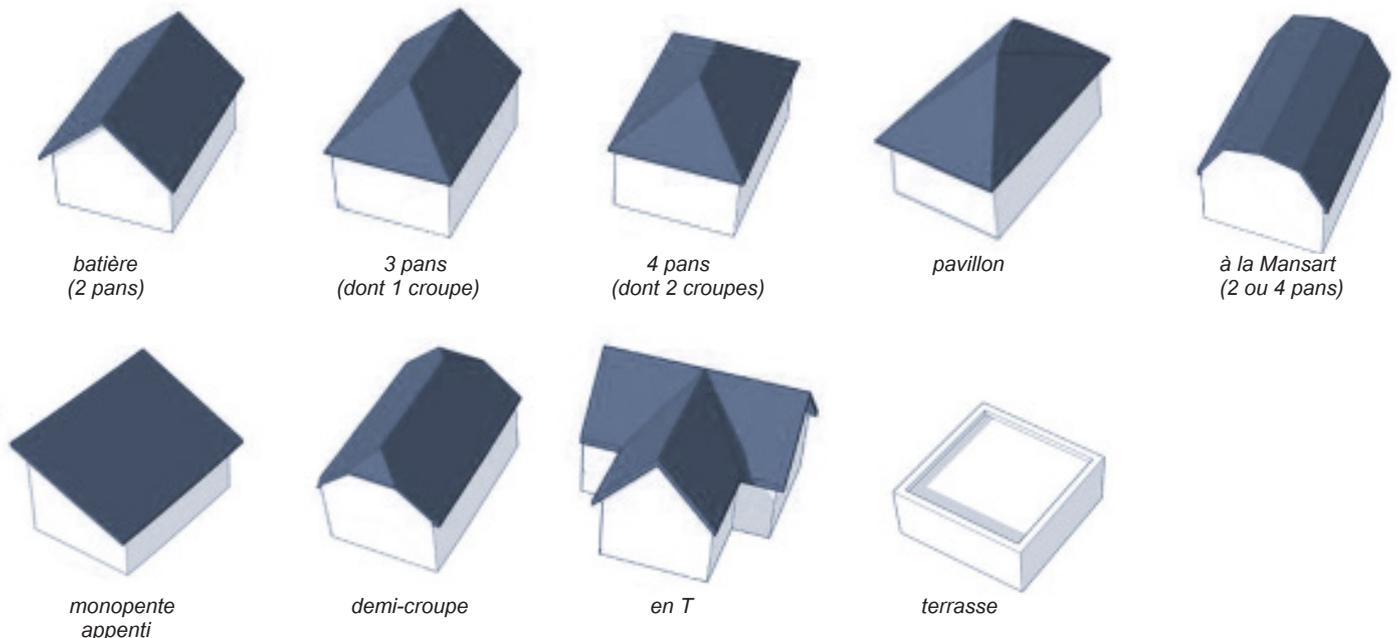
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aux annexes, aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

Un projet d'architecture contemporaine, différent en termes de composition, de percement ou de traitement de façade, volontairement en contraste avec le quartier ou le paysage architectural environnant peut être autorisé sous réserve d'une argumentation architecturale détaillée.

2.2.5. Forme et gabarit de toiture

Seules les formes de toiture suivantes sont autorisées :

illustrations à valeur réglementaire, à caractère contraignant



- Pour les toitures à 1 ou 2 pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 35 et 58°.
- Pour les toitures à 3 ou 4 pans et les extensions bâties générant une rupture de pente, l'inclinaison des pentes doit être supérieure à 35°.

Cette règle d'inclinaison des pans de toiture ne s'applique pas aux annexes ainsi qu'aux toitures végétalisées.

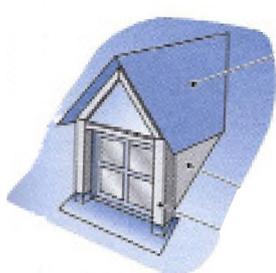
2.2.6. Composition et ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture (fenêtres de toit ou lucarnes) sont autorisées si leur nombre est inférieur ou égal au nombre de baies en façade. Seul un type de lucarne est autorisé par pan de toiture.

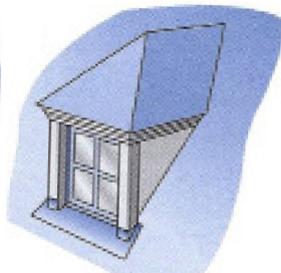
Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

- lucarne à deux pans ou Jacobine,
- lucarne à croupe ou Capucine,
- lucarne rampante ou Chien couché,
- lucarne pendant ou Gerbière,
- châssis de toit,
- ou la duplication de fenêtres de toit existantes sur le pan de toiture.

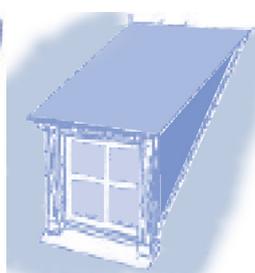
illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant



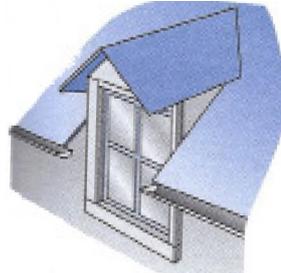
*Lucarne à 2 pans
ou Jacobine ou en bâtière
ou à Chevalet*



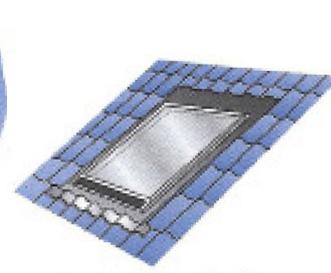
*Lucarne à capucine
ou à croupe*



*Lucarne rampante
à versant plat
ou Chien couché*



*Lucarne pendante, meunière
ou Gerbière*



Châssis de toit

2.2.7. Traitement des toitures

Tout châssis ou tout panneau solaire disposé sur un toit doit être encastré dans le pan de toiture ou surimposé sur la toiture. Tout pan de toiture doit être traité de manière uniforme. Les disparités de matériaux ou de traitement sont interdits.

Les toitures doivent présenter un aspect tuile plate vieillie ou ardoise ou tuile mécanique. Cette règle ne s'applique pas aux toitures terrasse.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aux annexes, aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

2.2.8. Edicules divers et installations techniques

Tout édicule et installation technique ne doit pas être visible depuis la voie ou les emprises publiques. A défaut, tout édicule et installation technique doit se positionner en retrait de la façade principale ou du pan de toiture principalement visible. Sauf justification architecturale et technique, l'édicule ou l'installation technique peut demeurer visible s'il s'insère dans l'architecture de la façade ou du pan de toiture.

UB.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représenter à minima 35% de la superficie de la parcelle. Toute opération d'aménagement ou de construction de logements doit intégrer 100m² d'espaces végétalisés par logement créé.

Tout espace végétalisé supérieur à 200m² doit comprendre à minima 1 arbre.

2.3.2. Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels non aménagés doivent obligatoirement être végétalisés.

2.3.3. Plantation

Toute opération d'aménagement ou de construction doit assurer la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement en surface. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs de constructibilité limitée.

2.3.4. Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies et emprises publiques (*cf. illustrations page suivante*) :

- les murs pleins traditionnels,
- les murs pleins enduits,
- les murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage vertical ou horizontal) ou opaque, doublé ou non par une haie vive,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage.
- les haies vives.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

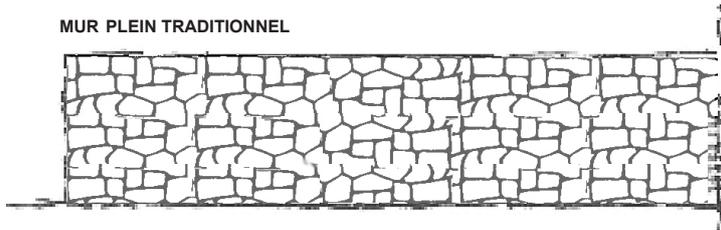
Tout portail d'accès à une parcelle doit se situer à une cote altimétrique supérieure à celle du domaine public.

Les clôtures en limite de zone Ub et de zones agricoles doivent être constituées de haies vives ou de clôtures agricoles.

UB.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

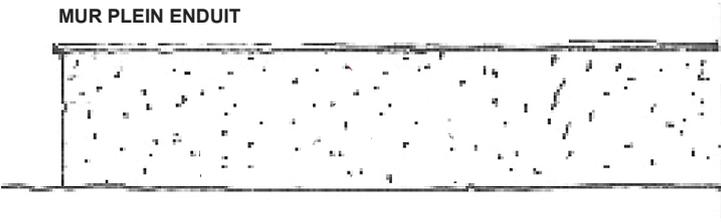
MUR PLEIN TRADITIONNEL



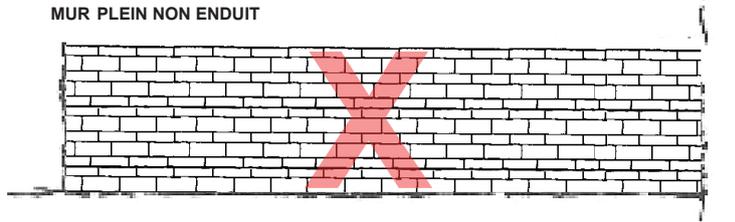
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



MUR PLEIN ENDUIT



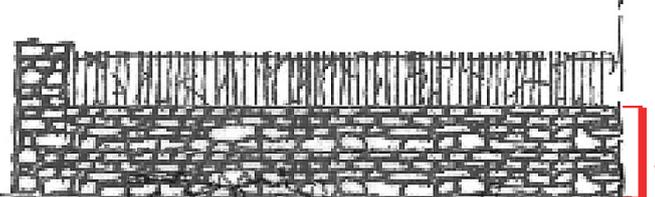
MUR PLEIN NON ENDUIT



MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)

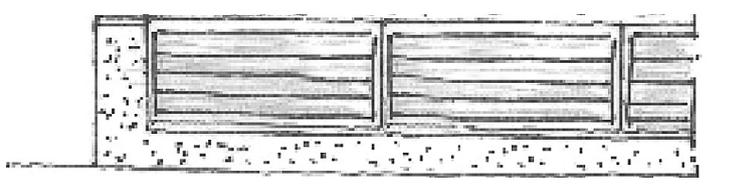


0,60m
mini

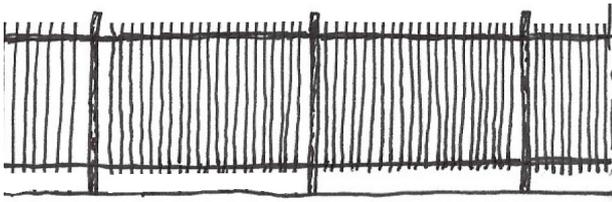


1,20m
maxi

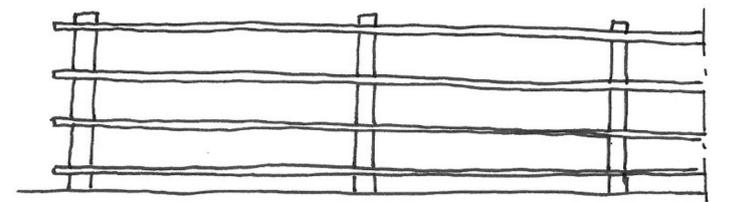
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



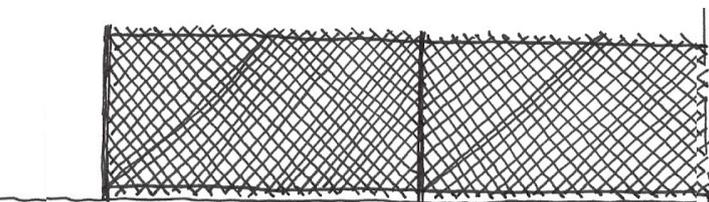
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



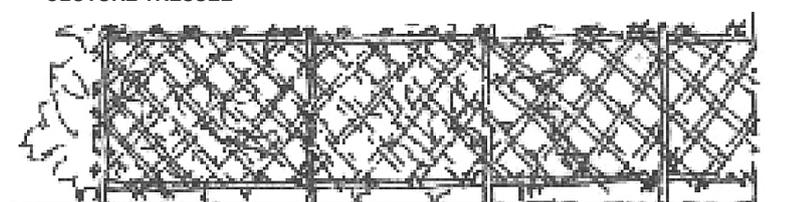
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



UB.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UB.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 4 mètres.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 4 mètres.

Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de manoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

UB.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone Uj

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones Uj correspondent aux secteurs urbanisés comprenant des jardins en coeur d'îlot ou des ouches localisés en périphérie des villages qu'il s'agit de préserver en raison de leur intérêt paysager.

UJ.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

UJ.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS		
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit	
	Exploitation forestière	Interdit	
Habitation	Logement	Autorisés si cumulativement : - il s'agit de constructions secondaires ou annexes, - la surface cumulée d'emprise au sol de toutes les constructions secondaires ou annexes est inférieure à 40m², comptés à partir de l'approbation du PLU, - la construction est liée ou nécessaire au fonctionnement ou à l'embellissement d'un jardin potager, d'agrément ou d'ornementation. <i>* Les constructions secondaires de jardin sont définies dans le lexique du règlement.</i>	
	Hébergement	Interdit	
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit	
	Restauration	Interdit	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit	
	Hôtels	Interdit	
	Autres hébergements touristiques	Interdit	
	Cinéma	Interdit	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisés si, cumulativement : - ils sont nécessaires aux services publics, - ils ne reçoivent pas du public, - ils relèvent des domaines du transport d'énergie, des télécommunications, de la gestion de l'eau et de l'assainissement, - ils sont compatibles avec le maintien naturel des lieux et la qualité des paysages. Autorisés : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.	
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	
	Équipements sportifs	Interdit	
	Lieux de culte	Interdit	
	Autres équipements recevant du public	Interdit	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Bureau		Interdit	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ OU DE SECURITE POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT			
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit	
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit	
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit	
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit	
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Interdit	
	Autorisation	Autorisés si, cumulativement :	

UJ.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

U_J.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U_J.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute extension de construction existante, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute annexe doit s'implanter à moins de 25 mètres d'une construction principale.

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 3,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

2.1.5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des nouvelles constructions principales ou secondaires ou annexes ne peut dépasser 40m² maximum à compter de l'approbation du PLUi.

U_J.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

U_J.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Aspect général des volumes de la construction

Non réglementé

2.2.2. Insertion de la construction par rapport à la topographie

Non réglementé

2.2.3. Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4. Traitement des façades

Non réglementé

2.2.5. Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6. Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé.

2.2.7. Traitement des toitures

Non réglementé.

2.2.8. Edicules divers et installations techniques

Non réglementé.

UJ.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représenter à minima 80% de la superficie du tènement.

2.3.2. Forme des espaces végétalisés

Toute aire de stationnements doit être aménagée avec des matériaux perméables ou semi-perméables (*de type grilles végétalisées, dalles alvéolées, evergreen, joints enherbés, graviers, béton végétal drainant...*).

2.3.3. Plantation

Non réglementé

2.3.4. Clôture

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

UJ.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

UJ.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UJ.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

UJ.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone USai

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones USA_I correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux activités artisanales et industrielles et assimilés.

USA_I.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

USA_I.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé si > 300m ² SDP
	Restauration	Autorisé si < 600m ² SDP par bâtiment
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil de clientèle	
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sauf : - les terrains familiaux locatifs, - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ OU DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Autorisé
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Autorisé
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisé
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

USA_I.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

US_{AI}.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

US_{AI}.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies. Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum d'une limite séparative latérale.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur des constructions est limitée à 17,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum de la superficie du tènement.

USAI.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

USAI.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1.Aspect général des volumes de la construction

Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie

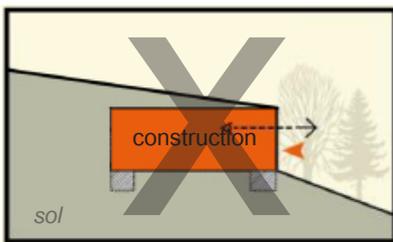
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastée

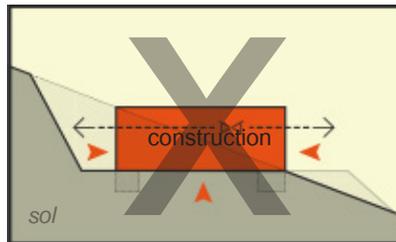
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

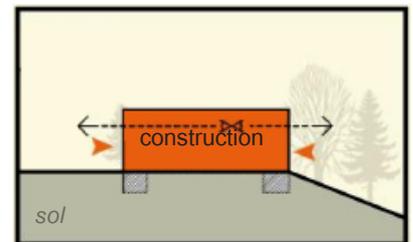
ENTERRÉE



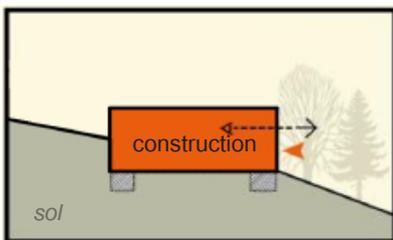
SOL DÉBLAYÉ



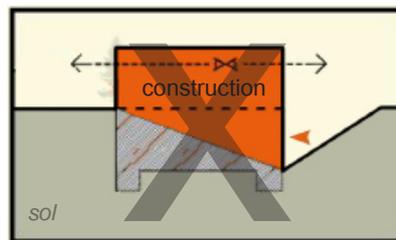
ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



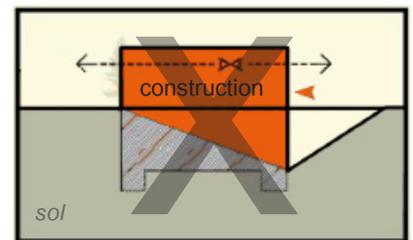
SEMI-ENTERRÉE



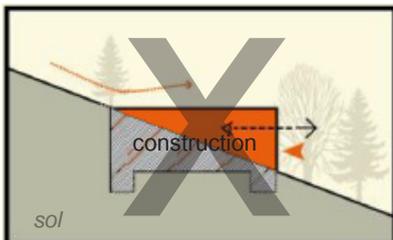
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



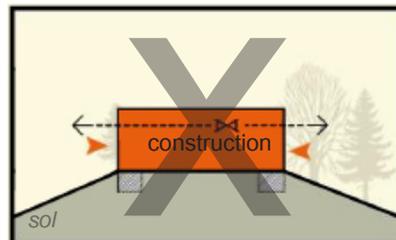
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



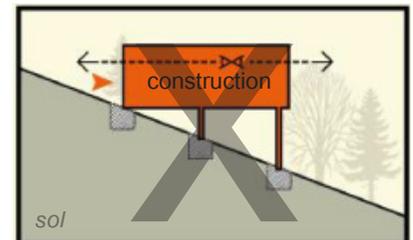
ENCASTRÉE



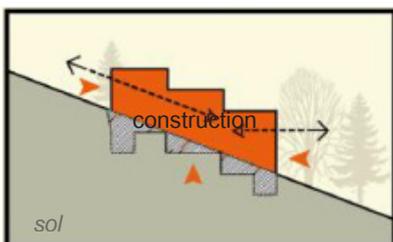
TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



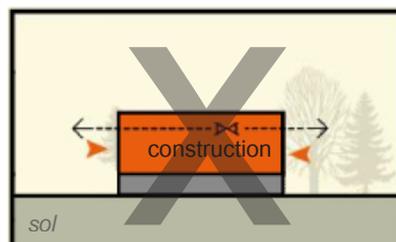
PILOTIS



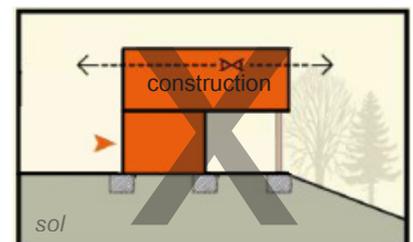
SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



2.2.3.Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4.Traitement des façades

Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

2.2.5.Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6.Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé

2.2.7.Traitement des toitures

Tout châssis ou tout panneau solaire disposé sur un toit doit être encastré dans le pan de toiture ou surimposé sur la toiture.

Toute toiture doit être traitée de manière uniforme. Les disparités de matériaux ou de traitement sont interdits.

2.2.8.Edicules divers et installations techniques

Tout édicule et installation technique ne doit pas être visible depuis la voie ou les emprises publiques. A défaut, tout édicule et installation technique doit se positionner en retrait de la façade principale ou du pan de toiture principalement visible. Sauf justification architecturale et technique, l'édicule ou l'installation technique peut demeurer visible s'il s'insère dans l'architecture de la façade ou du pan de toiture.

USAI.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représenter à minima 25% de la superficie de la parcelle.

2.3.2. Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels non aménagés doivent obligatoirement être végétalisés.

2.3.3. Plantation

Tout opération d'aménagement ou de construction doit assurer la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement en surface. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs de constructibilité limitée.

2.3.4. Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies et emprises publiques :

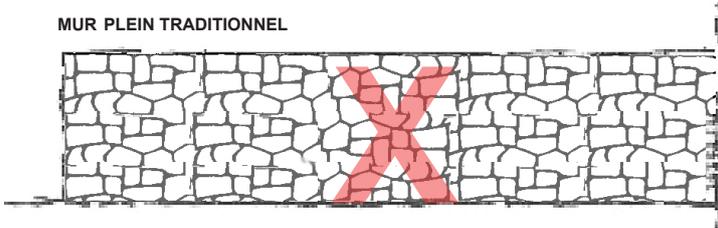
- les murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage vertical ou horizontal) ou opaque doublé ou non par une haie vive,
- les haies vives,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

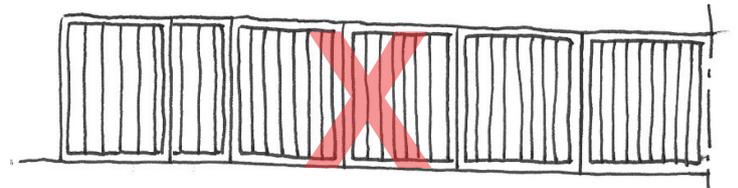
USAI.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

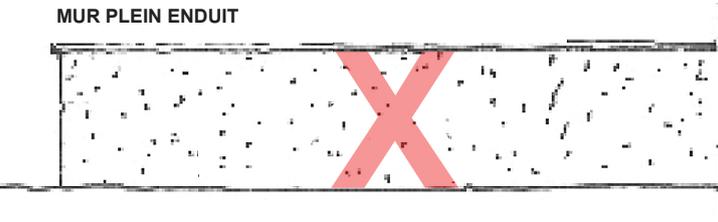
MUR PLEIN TRADITIONNEL



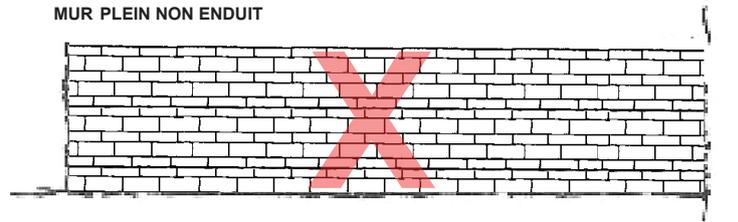
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



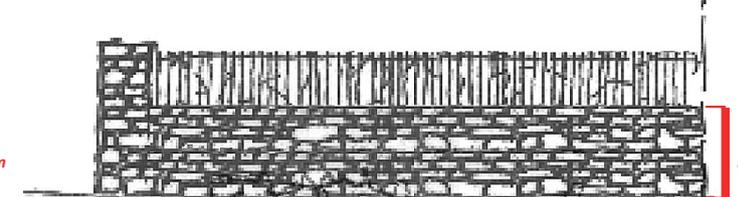
MUR PLEIN ENDUIT



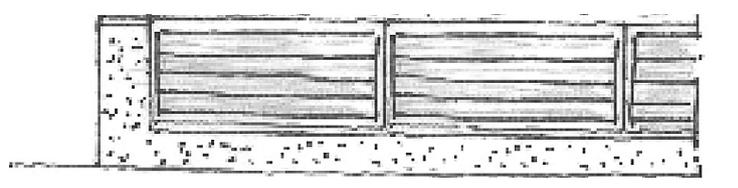
MUR PLEIN NON ENDUIT



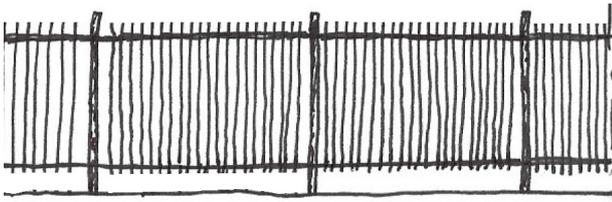
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



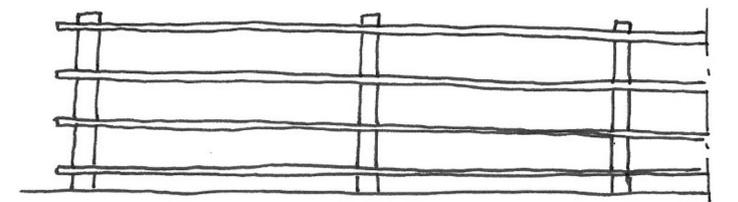
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



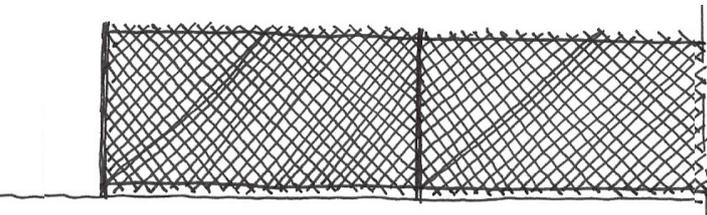
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



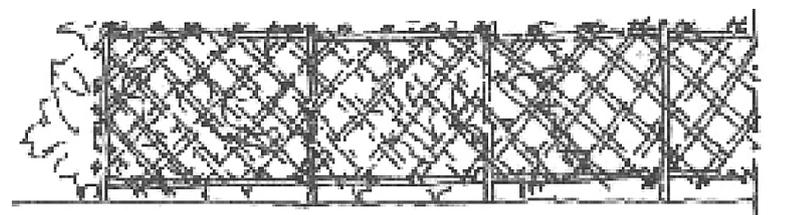
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



USAI.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

USAI.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 5 mètres.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 5 mètres.

Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de manoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

USAI.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone USaL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones **USAL** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux activités logistiques.

USAL.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

USAL.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé si > 500m² SDP
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITE OU DE SECURITE POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Autorisé
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Autorisé
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisé
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

USAL.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

USaL.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

USaL.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies.

Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

- Pour toute autre construction ou extension

La hauteur des constructions est limitée à 20,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

USaL.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

USaL.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1.Aspect général des volumes de la construction

Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie

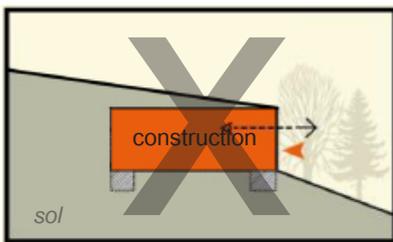
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree

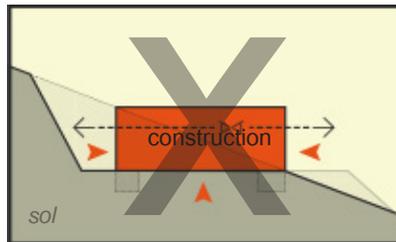
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

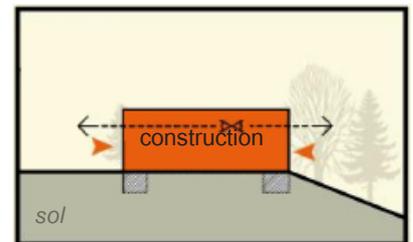
ENTERRÉE



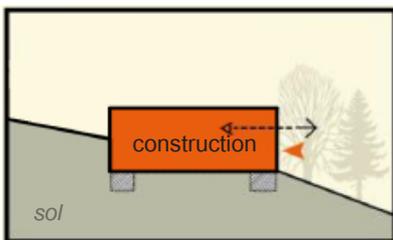
SOL DÉBLAYÉ



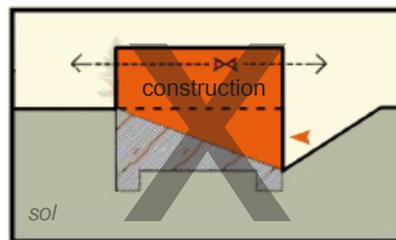
ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



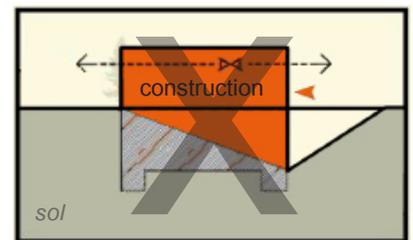
SEMI-ENTERRÉE



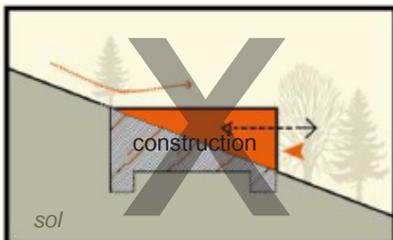
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



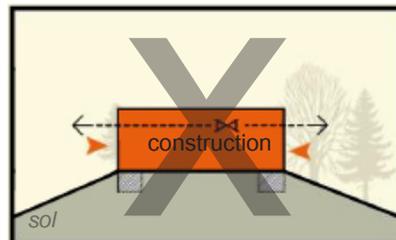
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



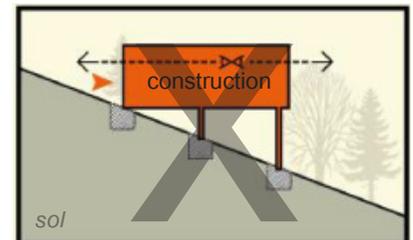
ENCASTRÉE



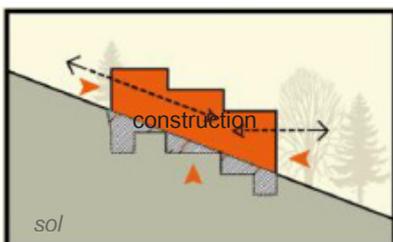
TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



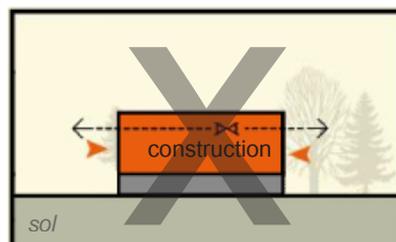
PILOTIS



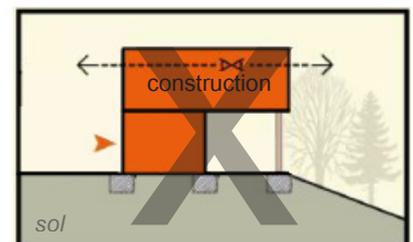
SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



2.2.3.Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4.Traitement des façades

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

2.2.5.Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6.Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé

2.2.7.Traitement des toitures

Tout châssis ou tout panneau solaire disposé sur un toit doit être encastré dans le plan de toiture. Toute toiture doit être traitée de manière uniforme. Les disparités de matériaux ou de traitement sont interdits.

2.2.8.Edicules divers et installations techniques

Tout édicule et installation technique ne doit pas être visible depuis la voie ou les emprises publiques. A défaut, tout édicule et installation technique doit se positionner en retrait de la façade principale ou du pan de toiture principalement visible. Sauf justification architecturale et technique, l'édicule ou l'installation technique peut demeurer visible s'il s'insère dans l'architecture de la façade ou du pan de toiture. isible. Sauf justification architecturale et technique, l'édicule ou l'installation technique peut demeurer visible s'il s'insère dans l'architecture de la façade ou du pan de toiture.

USaL.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représenter à minima 25% de la superficie de la parcelle.

2.3.2. Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels non aménagés doivent obligatoirement être végétalisés.

2.3.3. Plantation

Toute opération d'aménagement ou de construction doit assurer la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement en surface. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs de constructibilité limitée.

2.3.4. Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies et emprises publiques :

- les murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage vertical) ou opaque doublé ou non par une haie vive,
- les haies vives,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage.

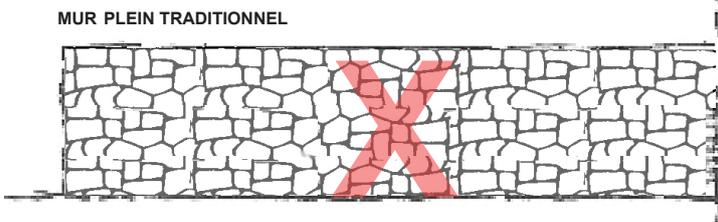
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

USaL.2.4. STATIONNEMENT

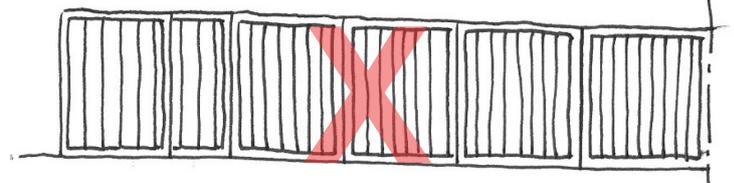
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

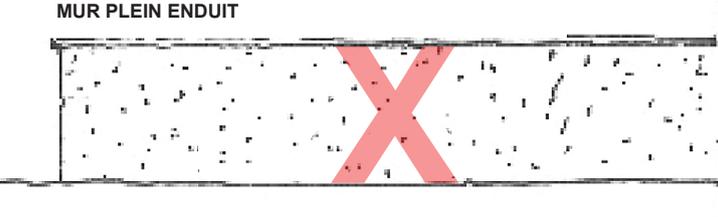
MUR PLEIN TRADITIONNEL



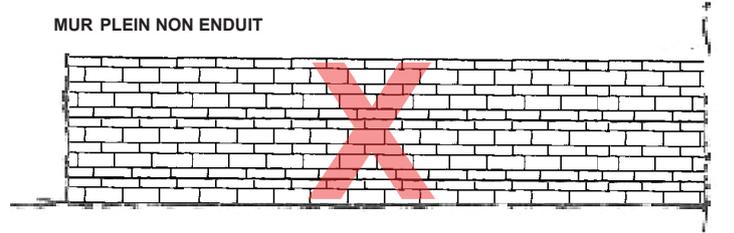
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



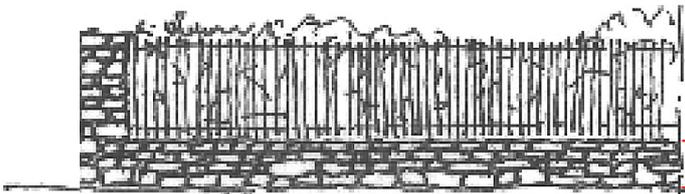
MUR PLEIN ENDUIT



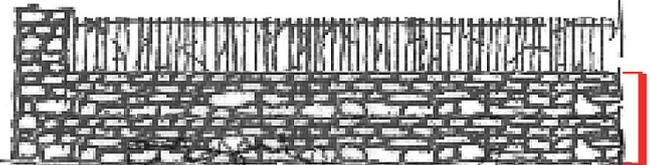
MUR PLEIN NON ENDUIT



MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)

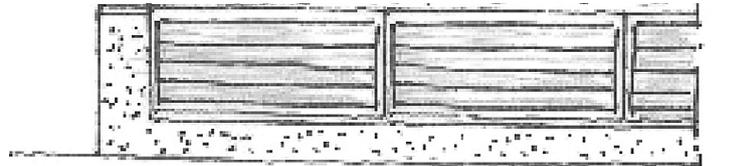


0,60m
mini

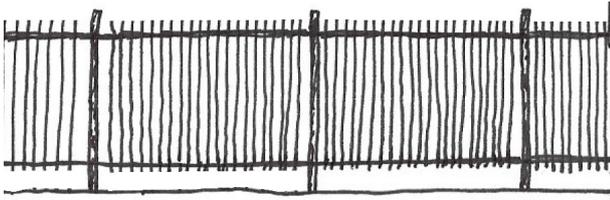


1,20m
maxi

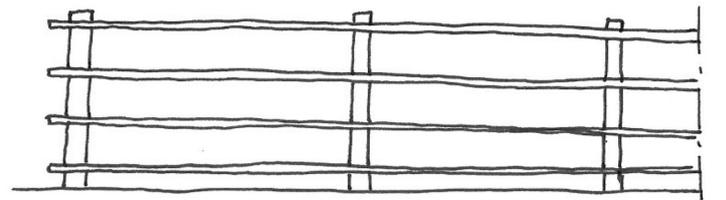
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



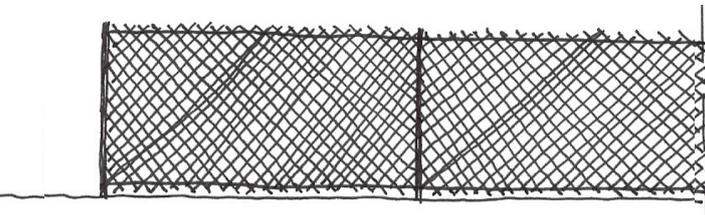
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



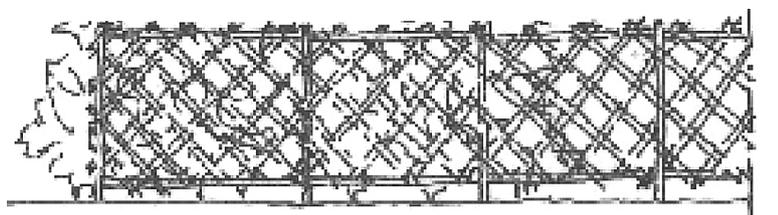
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



USAL.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

USAL.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 5 mètres.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 5 mètres.

Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de manoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

USAL.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone USe

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones USE correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux équipements publics et collectifs.

USE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

USE.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Autorisé sauf : - les terrains familiaux locatifs, - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage.
	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITE OU DE SECURITE POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Autorisé
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

USE.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

USE.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

USE.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies. Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction principale ou extension doit :

- soit être accolée à une construction principale existante ou projetée,
- soit s'implanter à 3 mètres minimum d'une construction principale existante ou projetée.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

USE.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

USE.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1.Aspect général des volumes de la construction

Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie

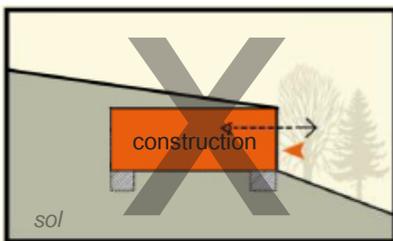
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastée

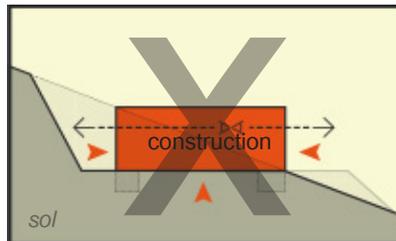
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

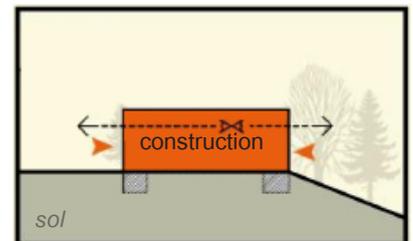
ENTERRÉE



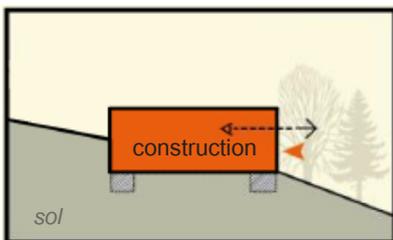
SOL DÉBLAYÉ



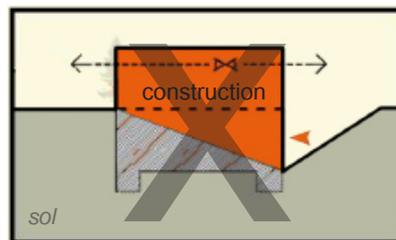
ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



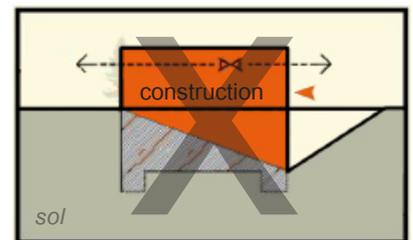
SEMI-ENTERRÉE



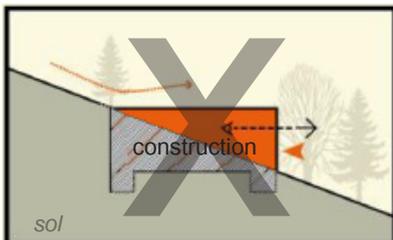
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



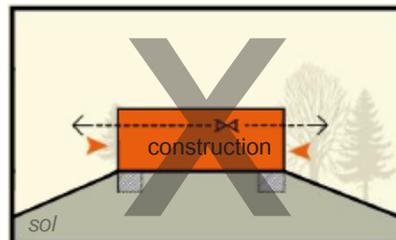
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



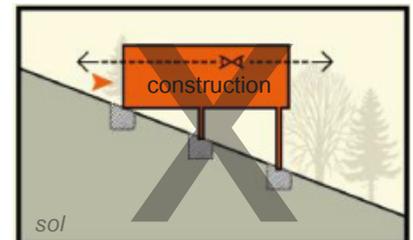
ENCASTRÉE



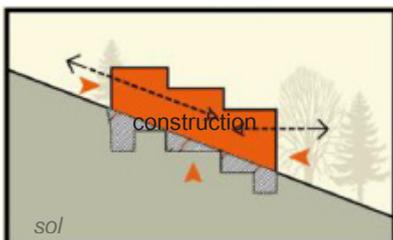
TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



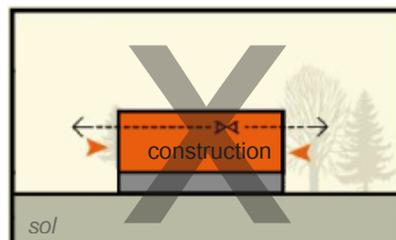
PILOTIS



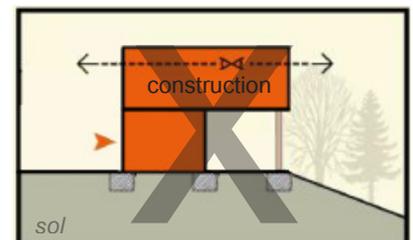
SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



2.2.3. Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4. Traitement des façades

Non réglementé.

2.2.5. Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6. Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé.

2.2.7. Traitement des toitures

Non réglementé.

2.2.8. Edicules divers et installations techniques

Non réglementé.

USE.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2.3.1. Coefficient d'espaces végétalisés**

Les espaces végétalisés après travaux doivent représenter à minima 25% de la superficie de la parcelle.

2.3.2. Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels non aménagés doivent obligatoirement être végétalisés.

2.3.3. Plantation

Tout opération d'aménagement ou de construction doit assurer la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement en surface. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs de constructibilité limitée.

2.3.4. Clôture

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres de hauteur en limite de voies et emprises publiques.

USE.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

USE.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

USE.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

USE.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone USf

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones US_F correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

US_F.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

US_F.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ OU DE SECURITE POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisés si, cumulativement : - ils sont nécessaires aux services publics, - ils ne reçoivent pas du public, - ils relèvent des domaines du transport d'énergie, des télécommunications, de la gestion de l'eau et de l'assainissement, - ils sont compatibles avec le maintien naturel des lieux et la qualité des paysages.
	Enregistrement	
	Déclaration	

US_F.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

US_F.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

US_F.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

US_F.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**2.2.1. Aspect général des volumes de la construction**

Non réglementé

2.2.2. Insertion de la construction par rapport à la topographie

Non réglementé

2.2.3. Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4. Traitement des façades

Non réglementé.

2.2.5. Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6. Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé.

2.2.7. Traitement des toitures

Non réglementé.

2.2.8. Edicules divers et installations techniques

Non réglementé.

US_F.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1.Coefficient d'espaces végétalisés

Non réglementé

2.3.2.Forme des espaces végétalisés

Non réglementé

2.3.3.Plantation

Tout opération d'aménagement ou de construction doit assurer la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement en surface. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs de constructibilité limitée.

2.3.4.Ciôture

Non réglementé.

US_F.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

US_F.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

US_F.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

US_F.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 4

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONES 1AUA-B

ZONES 1AUSAI

ZONES 1AUSE

ZONES 2AUB

ZONES 2AUSE

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES À URBANISER

(EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs naturels voués à être urbanisés à court et moyen terme. Il nécessite la réalisation d'équipements publics (voiries et réseaux techniques) en raison de l'insuffisance ou de l'incapacité des réseaux actuels périphériques à la zone pour desservir les futures constructions à implanter.

Les **zones à urbaniser** comprennent **trois sous-zones** :

- les **zones 1AU** correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, destinés à accueillir une mixité de destination mais principalement des logements. Les zones 1AU comprennent :
 - des zones *1AUa* urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des aménagements c'est-à-dire des travaux d'aménagement de voiries et d'installation des différents réseaux (eau potable, électricité),
 - des zones *1AUb* urbanisables dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité des terrains concernés par la délimitation de la zone.
- les **zones 1AU_{ai}** correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, dédiés aux activités artisanales et industrielles et assimilés.
- les **zones 1AU_{se}** correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, destinés à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les **zones 2AU_b** correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à long terme, destinés à accueillir une mixité de destination mais principalement des logements, urbanisables dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité des terrains concernés par la délimitation de la zone.
- les **zones 2AU_{se}** correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à long terme (après une procédure de révision ou de modification du PLUi) et destinés à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

zone 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones **1AU** correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, destinés à accueillir une mixité de destination mais principalement des logements. Les zones 1AU comprennent :

- des zones **1AUa** urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des aménagements c'est-à-dire des travaux d'aménagement de voiries et d'installation des différents réseaux (eau potable, électricité),
- des zones **1AUb** urbanisables dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité des terrains concernés par la délimitation de la zone.

1AU.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AU.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les zones 1AU comprennent deux sous-zones :

- les zones **1AUa** : elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires (voiries et réseaux).
- les zones **1AUb** : elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les aménagements des zones 1AU doivent suivre les orientations déterminées dans les OAP (pièce n°4 du PLUi).

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition dans la zone.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé si < 150m ² SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Autorisé si < 150m ² SDP
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé s'il s'agit de : - Résidence de tourisme, - Résidence hôtelière, - Centre d'hébergement touristique.
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé si < 150m ² SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sauf : - les terrains familiaux locatifs, - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Autorisé si < 150m ² SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ OU DE SECURITE POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Interdit
	Déclaration	Interdit
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

1AU.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

1AU.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport aux voies. Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

Règle alternative : Un recul supérieur à 6 mètres est possible pour toute nouvelle construction localisée sur une parcelle positionnée au Nord d'une voie dès lors que le projet la mise en oeuvre des principes d'une architecture bioclimatique.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait de 3 mètres minimum d'une limite séparative latérale.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction principale ou extension doit :

- soit être accolée à une construction principale existante ou projetée,
- soit s'implanter à 3 mètres minimum d'une construction principale existante ou projetée.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur des constructions est limitée à 6,00 mètres (soit R+1) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

La hauteur des annexes est limitée à 3,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 25% maximum de la superficie du tènement.

1AU.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AU.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1.Aspect général des volumes de la construction

Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

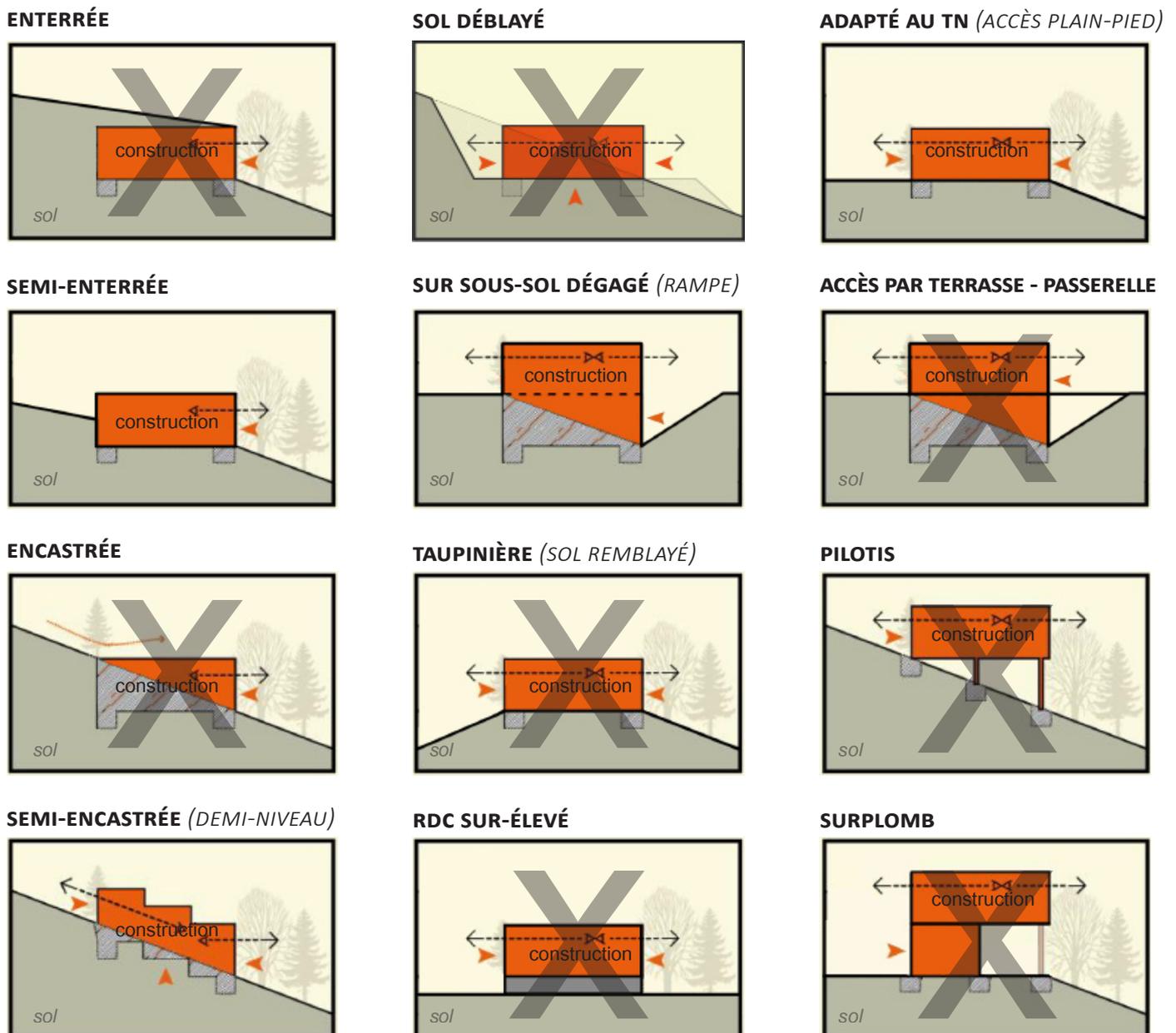
2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie

Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree
- sur sous-sol dégagé.

Toute autre forme d'insertion topographique est interdite. Dans les secteurs à constructibilité encadrée, les constructions sur sous-sol dégagé sont interdites.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant



2.2.3. Composition et percement des façades

Toute construction (nouvelle ou existante en cas de réhabilitation) doit adopter un principe d'alignement des travées et des niveaux. Les proportions et le nombre d'ouverture ne doivent pas être démultipliés, de manière à ordonnancer la façade. Ces règles ne s'appliquent pas aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

2.2.4. Traitement des façades

Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.

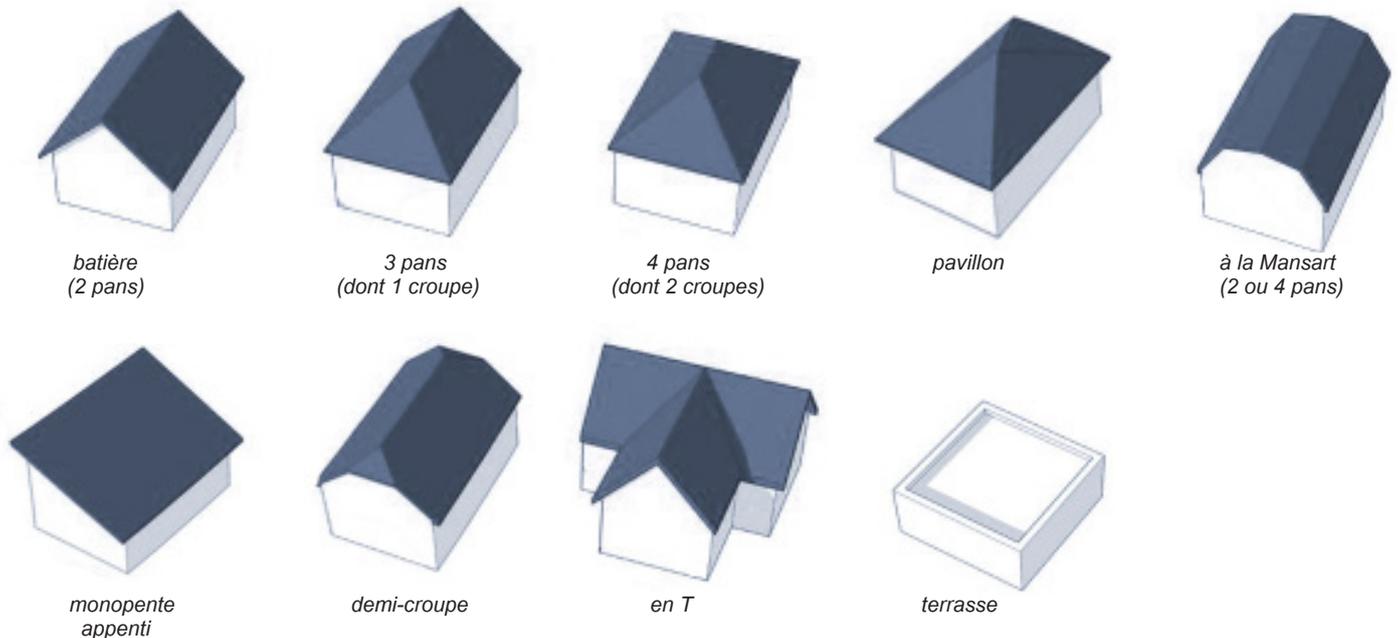
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9003, 9010, 9016) est interdite. Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes, aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

Un projet d'architecture contemporaine, différent en termes de composition, de percement ou de traitement de façade, volontairement en contraste avec le quartier ou le paysage architectural environnant peut être autorisé sous réserve d'une argumentation architecturale détaillée.

2.2.5. Forme et gabarit de toiture

Seules les formes de toiture suivantes sont autorisées :

illustrations à valeur réglementaire, à caractère contraignant



- Pour les toitures à 1 ou 2 pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 35 et 58°.
- Pour les toitures à 3 ou 4 pans, l'inclinaison des pentes doit être supérieure à 35°.

Cette règle d'inclinaison des pans de toiture ne s'applique pas aux annexes ainsi qu'aux toitures végétalisées.

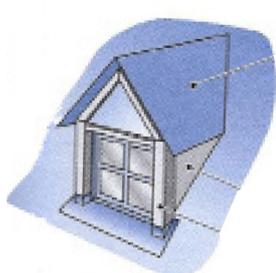
2.2.6. Composition et ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture (fenêtres de toit ou lucarnes) sont autorisées si leur nombre est inférieur ou égal au nombre de baies en façade. Seul un type de lucarne est autorisé par pan de toiture.

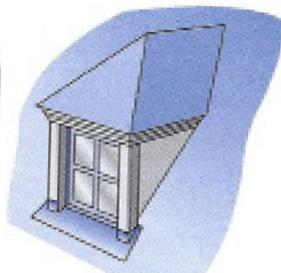
Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

- lucarne à deux pans ou Jacobine,
- lucarne à croupe ou Capucine,
- lucarne rampante ou Chien couché,
- lucarne pendant ou Gerbière,
- châssis de toit,
- ou la duplication de fenêtres de toit existantes sur le pan de toiture.

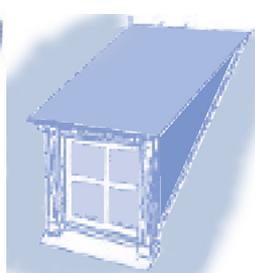
illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant



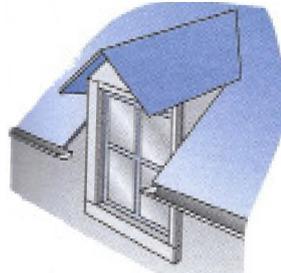
*Lucarne à 2 pans
ou Jacobine ou en bâtière
ou à Chevalet*



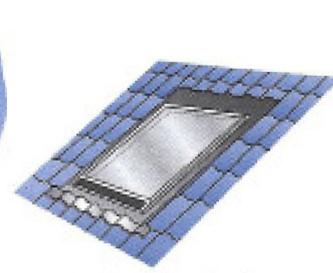
*Lucarne à capucine
ou à croupe*



*Lucarne rampante
à versant plat
ou Chien couché*



*Lucarne pendante, meunière
ou Gerbière*



Châssis de toit

2.2.7. Traitement des toitures

Tout châssis ou tout panneau solaire disposé sur un toit doit être encastré dans le pan de toiture ou surimposé sur la toiture. Tout pan de toiture doit être traité de manière uniforme. Les disparités de matériaux ou de traitement sont interdites.

Les toitures doivent présenter un aspect tuile plate vieillie ou ardoise ou tuile mécanique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aux annexes, aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

2.2.8. Édicules divers et installations techniques

Tout édifice et installation technique ne doit pas être visible depuis la voie ou les emprises publiques. À défaut, tout édifice et installation technique doit se positionner en retrait de la façade principale ou du pan de toiture principalement visible. Sauf justification architecturale et technique, l'édifice ou l'installation technique peut demeurer visible s'il s'insère dans l'architecture de la façade ou du pan de toiture.

1AU.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1.Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représenter à minima 60% de la superficie de la parcelle. Toute opération d'aménagement ou de construction de logements doit intégrer 100m² d'espaces végétalisés par logement créé.

2.3.2.Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels non aménagés doivent obligatoirement être végétalisés.

2.3.3.Plantation

Toute opération d'aménagement ou de construction doit assurer la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement en surface. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs de constructibilité limitée.

2.3.4.Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies et emprises publiques :

- les murs pleins traditionnels,
- les murs pleins enduits,
- les murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille ou barreaudage vertical) ou opaque doublé ou non par une haie vive,
- les haies vives,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage.

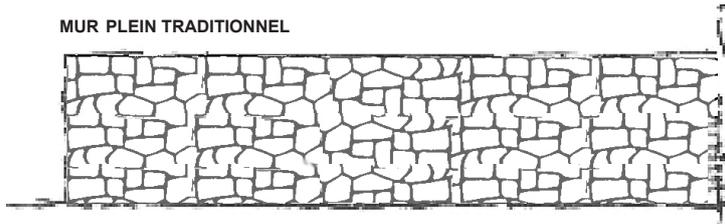
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

1AU.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

MUR PLEIN TRADITIONNEL



MUR PLEIN ENDUIT

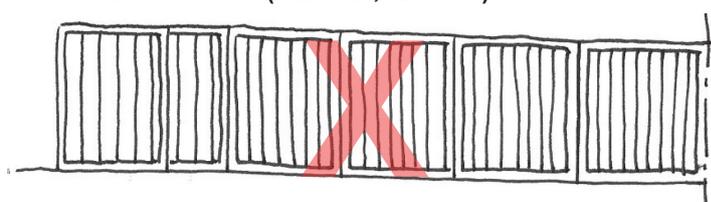


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)

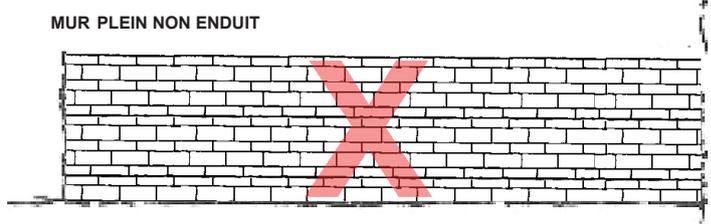


0,60m
mini

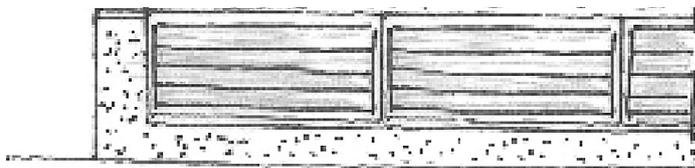
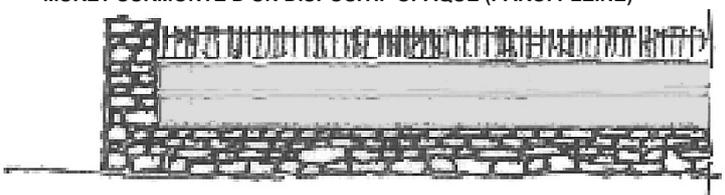
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



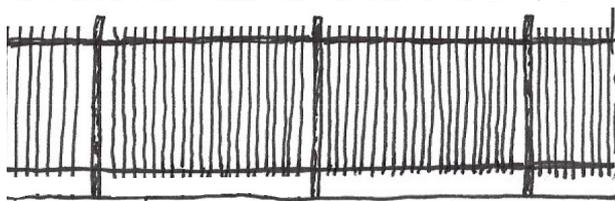
MUR PLEIN NON ENDUIT



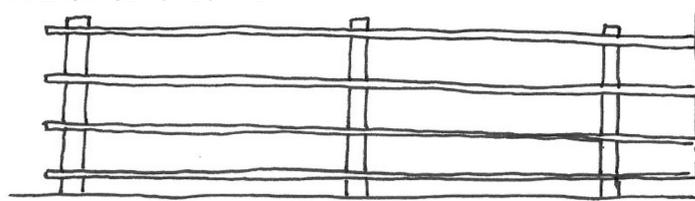
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



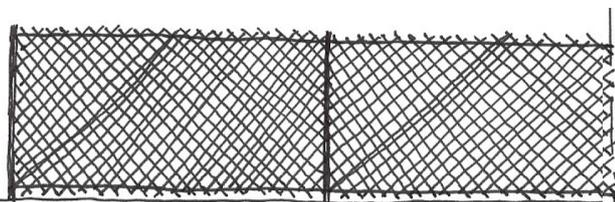
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



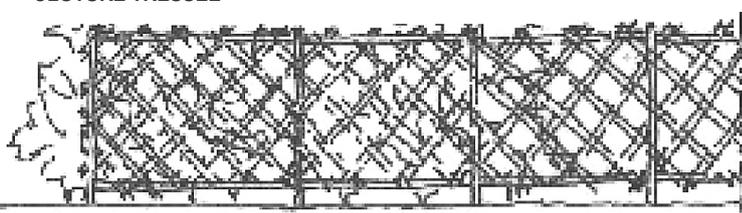
BARREAUDAGE HORIZONTAL



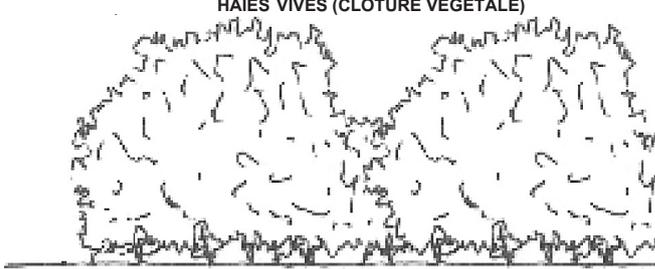
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



1AU.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1AU.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 4 mètres.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 4 mètres.

Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de manoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

1AU.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone 1AUSai

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 1AUS_{AI} correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, dédiés aux activités artisanales et industrielles et assimilés.

1AUS_{AI}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AUS_{AI}.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les zones 1AUS_{AI} ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires (voiries et réseaux).

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé si > 300m ² SDP
	Restauration	Autorisé si < 600m ² SDP par bâtiment
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil de clientèle	
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sauf : - les terrains familiaux locatifs, - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ OU DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Autorisé
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Autorisé
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisé
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

1AUS_{AI}.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

1AUS_{AI}.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUS_{AI}.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies. Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum d'une limite séparative latérale.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur des constructions est limitée à 17,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50% maximum de la superficie du tènement.

1AUS_{AI}.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUS_{AI}.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1.Aspect général des volumes de la construction

Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie

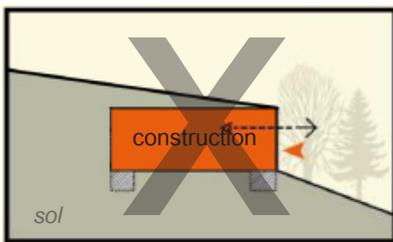
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree

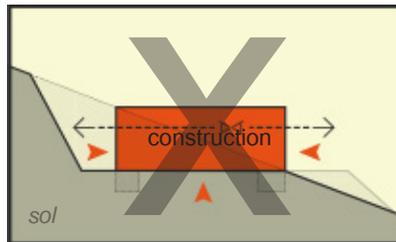
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

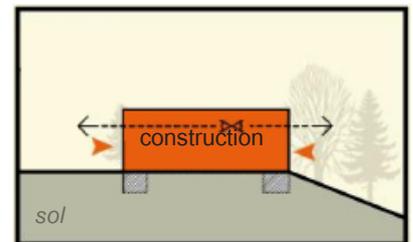
ENTERRÉE



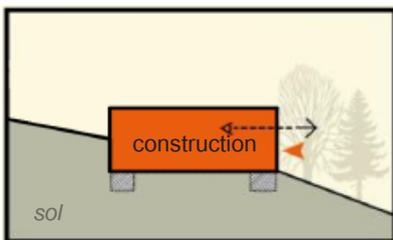
SOL DÉBLAYÉ



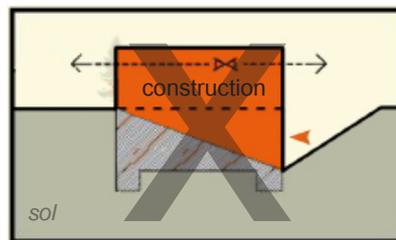
ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



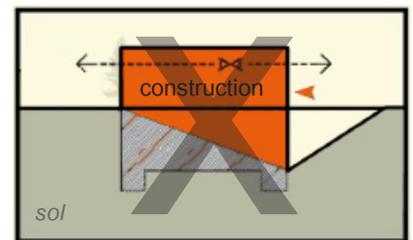
SEMI-ENTERRÉE



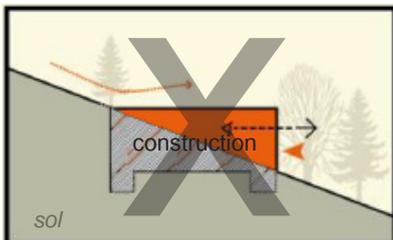
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



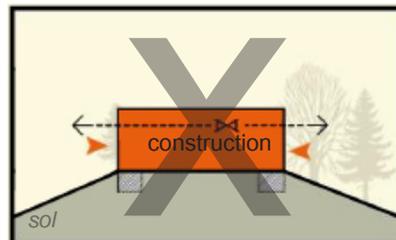
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



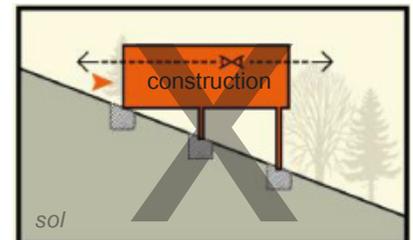
ENCASTRÉE



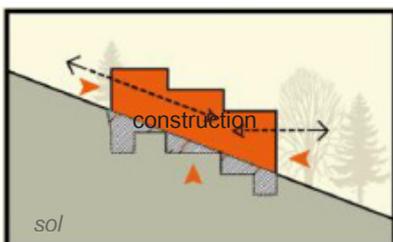
TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



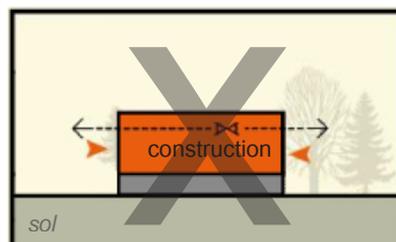
PILOTIS



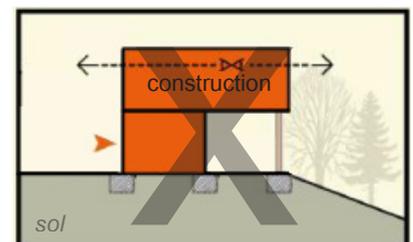
SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



2.2.3.Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4.Traitement des façades

Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

2.2.5.Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6.Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé

2.2.7.Traitement des toitures

Tout châssis ou tout panneau solaire disposé sur un toit doit être encastré dans le plan de toiture. Toute toiture doit être traitée de manière uniforme. Les disparités de matériaux ou de traitement sont interdits.

2.2.8.Edicules divers et installations techniques

Tout édicule et installation technique ne doit pas être visible depuis la voie ou les emprises publiques. A défaut, tout édicule et installation technique doit se positionner en retrait de la façade principale ou du pan de toiture principalement visible. Sauf justification architecturale et technique, l'édicule ou l'installation technique peut demeurer visible s'il s'insère dans l'architecture de la façade ou du pan de toiture.

1AUS_{AI}.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1.Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représenter à minima 25% de la superficie de la parcelle.

2.3.2.Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels non aménagés doivent obligatoirement être végétalisés.

2.3.3.Plantation

Tout opération d'aménagement ou de construction doit assurer la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement en surface. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs de constructibilité limitée.

2.3.4.Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies et emprises publiques :

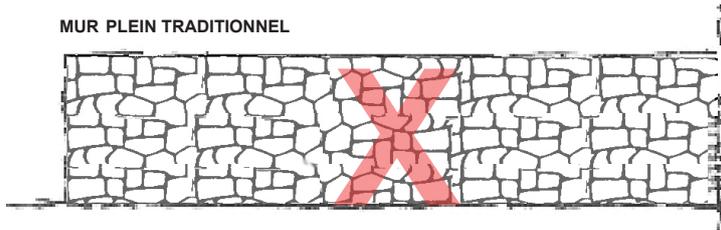
- les murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage vertical ou horizontal) ou opaque doublé ou non par une haie vive,
- les haies vives,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

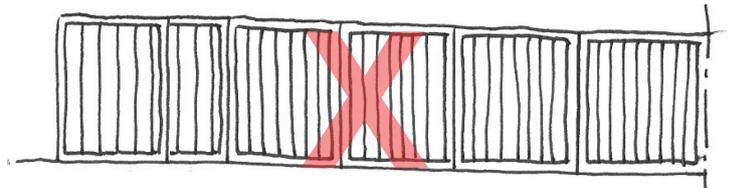
1AUS_{AI}.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

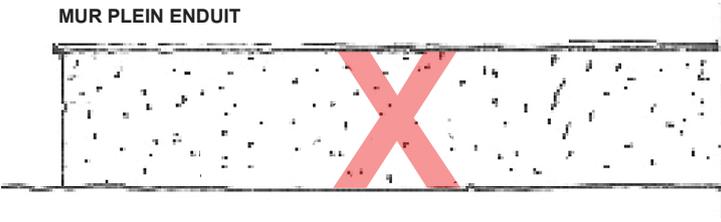
MUR PLEIN TRADITIONNEL



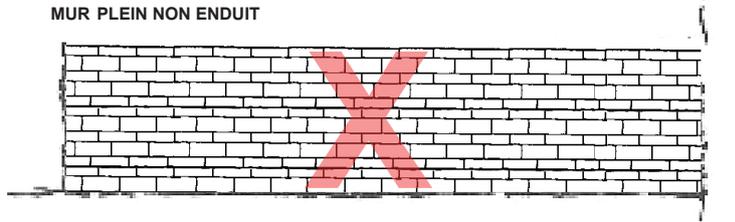
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



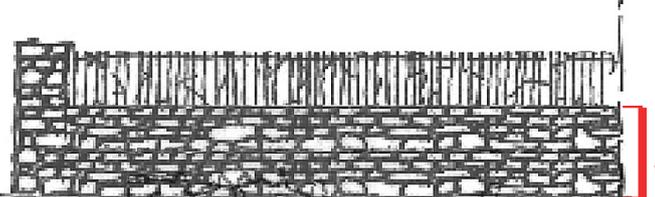
MUR PLEIN ENDUIT



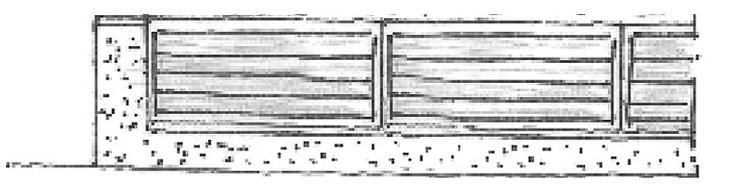
MUR PLEIN NON ENDUIT



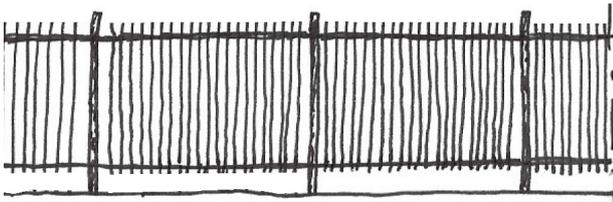
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



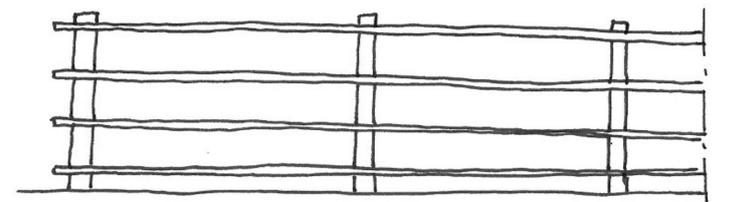
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



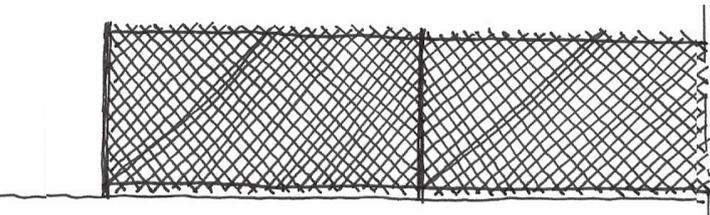
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



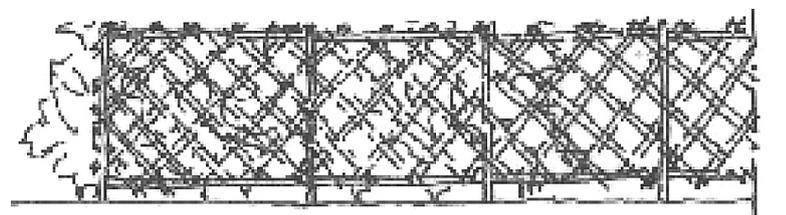
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



1AUS_{AI}.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1AUS_{AI}.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 5 mètres.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 5 mètres.

Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de manœuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

1AUS_{AI}.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone 1AUse

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 1AU_{SE} correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, destinés à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

1AU_{SE}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1AU_{SE}1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

La zone 1AU_{SE} ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation des équipements publics (voiries et réseaux) nécessaires dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les aménagements doivent suivre les orientations déterminées dans le OAP (pièce n°4 du PLUi).

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition dans la zone.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sauf : - les terrains familiaux locatifs, - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITE OU DE SECURITE POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Autorisé
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

1AU_{SE}1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

1AUS_E.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUS_E.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies. Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction principale ou extension doit :

- soit être accolée à une construction principale existante ou projetée,
- soit s'implanter à 3 mètres minimum d'une construction principale existante ou projetée.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

1AUS_E.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1AUS_E.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1.Aspect général des volumes de la construction

Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie

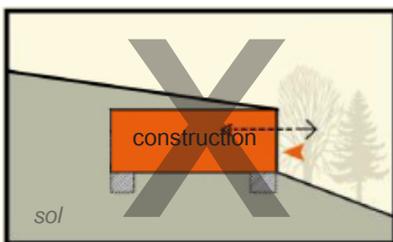
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastée

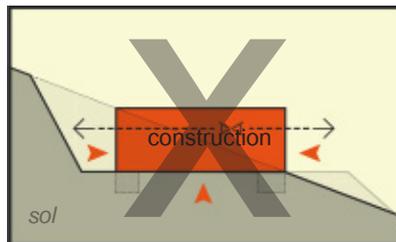
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

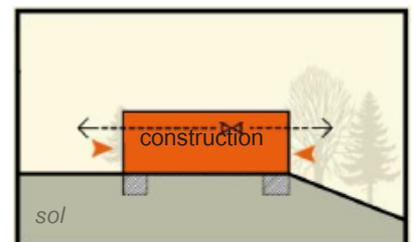
ENTERRÉE



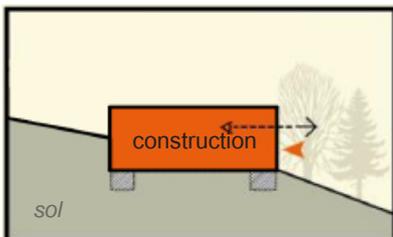
SOL DÉBLAYÉ



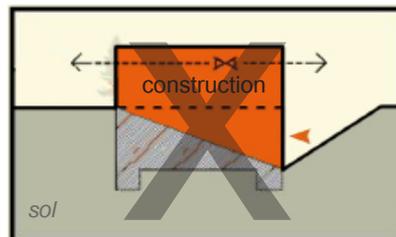
ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



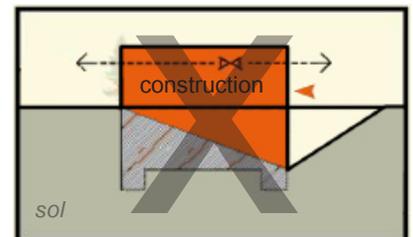
SEMI-ENTERRÉE



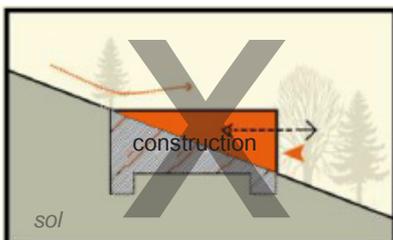
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



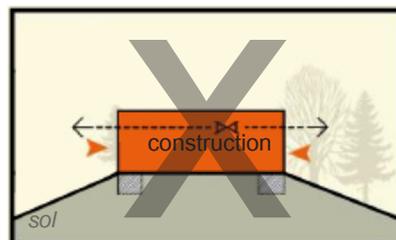
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



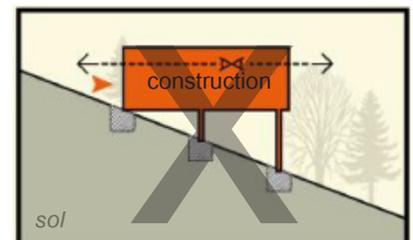
ENCASTRÉE



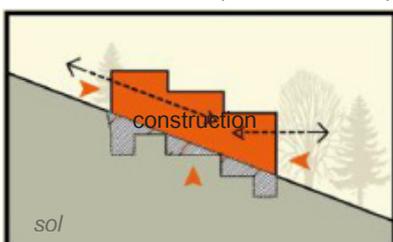
TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



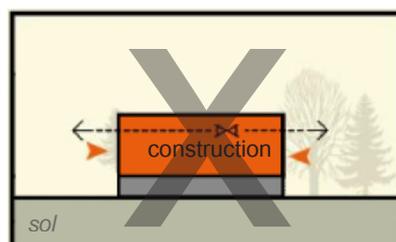
PILOTIS



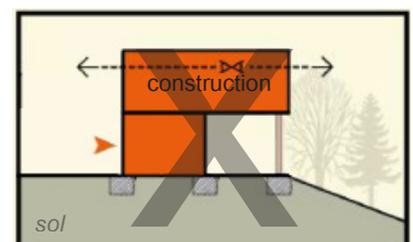
SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



2.2.3. Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4. Traitement des façades

Non réglementé.

2.2.5. Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6. Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé.

2.2.7. Traitement des toitures

Non réglementé.

2.2.8. Edicules divers et installations techniques

Non réglementé.

1AUS_E.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2.3.1. Coefficient d'espaces végétalisés**

Les espaces végétalisés après travaux doivent représenter à minima 25% de la superficie de la parcelle.

2.3.2. Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels non aménagés doivent obligatoirement être végétalisés.

2.3.3. Plantation

Tout opération d'aménagement ou de construction doit assurer la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement en surface. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs de constructibilité limitée.

2.3.4. Clôture

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

1AUS_E.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

1AUS_E.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1AUS_E.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

1AUS_E.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone 2AUb

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 2AU_B correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à long terme, destinés à accueillir une mixité de destination mais principalement des logements, urbanisables dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité des terrains concernés par la délimitation de la zone.

2AU_B.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2AU_B.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

La zone 2AU_B ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de révision ou de modification du PLUi et sous couvert de disposer d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition dans la zone.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé si < 150m ² SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Autorisé si < 150m ² SDP
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé s'il s'agit de : - Résidence de tourisme, - Résidence hôtelière, - Centre d'hébergement touristique.
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé si < 150m ² SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sauf : - les terrains familiaux locatifs, - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Autorisé si < 150m ² SDP
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ OU DE SECURITE POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Interdit
	Déclaration	Interdit
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

2AU_B.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

2AU_B.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AU_B.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport aux voies. Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

Règle alternative : Un recul supérieur à 6 mètres est possible pour toute nouvelle construction localisée sur une parcelle positionnée au Nord d'une voie dès lors que le projet la mise en oeuvre des principes d'une architecture bioclimatique.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait de 3 mètres minimum d'une limite séparative latérale.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction principale ou extension doit :

- soit être accolée à une construction principale existante ou projetée,
- soit s'implanter à 3 mètres minimum d'une construction principale existante ou projetée.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur des constructions est limitée à 6,00 mètres (soit R+1) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

La hauteur des annexes est limitée à 3,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 25% maximum de la superficie du tènement.

2AU_B.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AU_B.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1.Aspect général des volumes de la construction

Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie

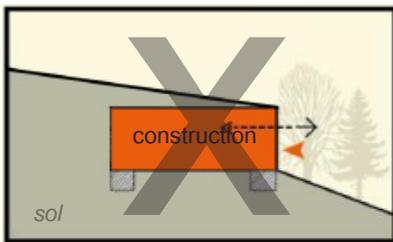
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree
- sur sous-sol dégagé.

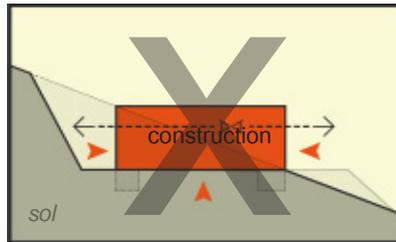
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite. Dans les secteurs à constructibilité encadrée, les constructions sur sous-sol dégagé sont interdites.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

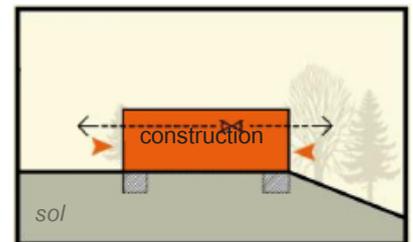
ENTERRÉE



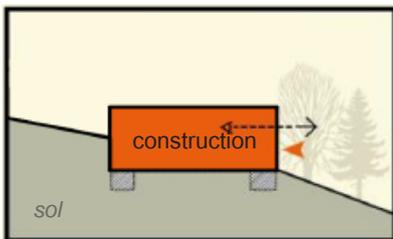
SOL DÉBLAYÉ



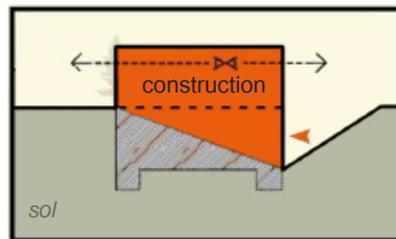
ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



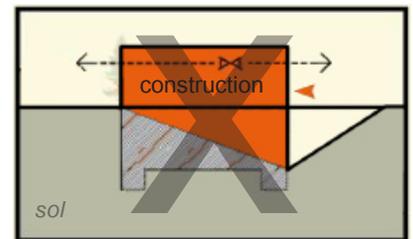
SEMI-ENTERRÉE



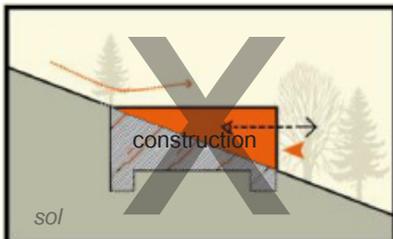
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



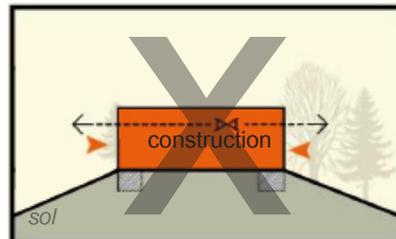
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



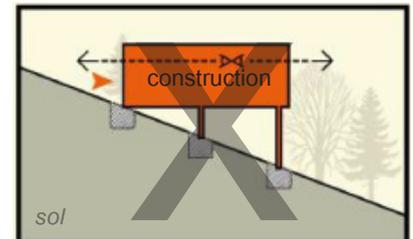
ENCASTRÉE



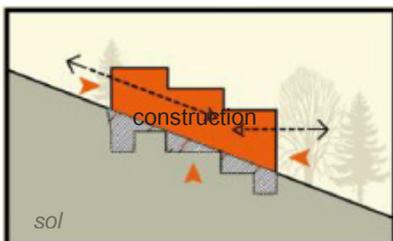
TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



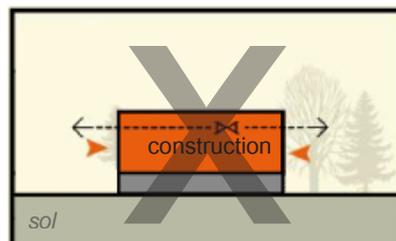
PILOTIS



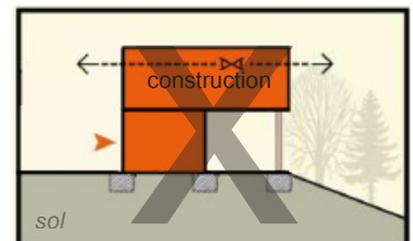
SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



2.2.3. Composition et percement des façades

Toute construction (nouvelle ou existante en cas de réhabilitation) doit adopter un principe d'alignement des travées et des niveaux. Les proportions et le nombre d'ouverture ne doivent pas être démultipliés, de manière à ordonnancer la façade. Ces règles ne s'appliquent pas aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

2.2.4. Traitement des façades

Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.

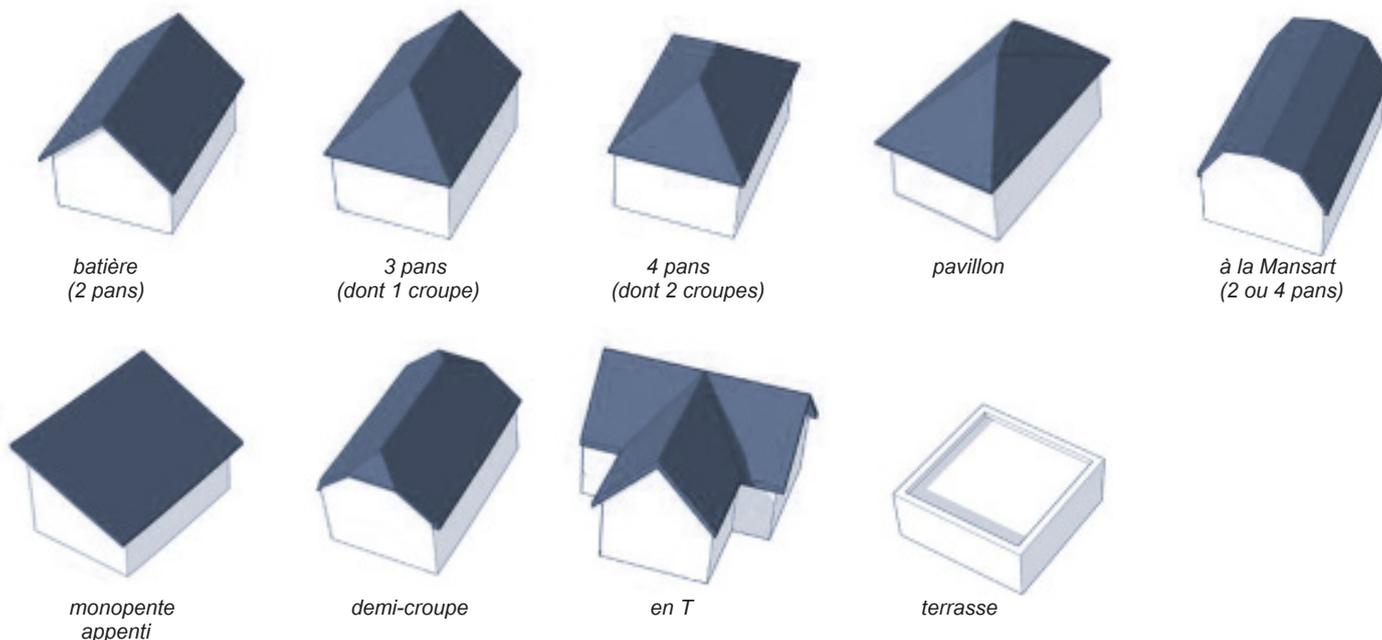
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9003, 9010, 9016) est interdite. Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes, aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

Un projet d'architecture contemporaine, différent en termes de composition, de percement ou de traitement de façade, volontairement en contraste avec le quartier ou le paysage architectural environnant peut être autorisé sous réserve d'une argumentation architecturale détaillée.

2.2.5. Forme et gabarit de toiture

Seules les formes de toiture suivantes sont autorisées :

illustrations à valeur réglementaire, à caractère contraignant



- Pour les toitures à 1 ou 2 pans, l'inclinaison des pentes doit être comprise entre 35 et 58°.
- Pour les toitures à 3 ou 4 pans, l'inclinaison des pentes doit être supérieure à 35°.

Cette règle d'inclinaison des pans de toiture ne s'applique pas aux annexes ainsi qu'aux toitures végétalisées.

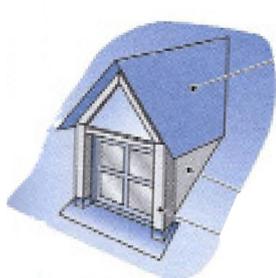
2.2.6. Composition et ouvertures en toiture

Les ouvertures en toiture (fenêtres de toit ou lucarnes) sont autorisées si leur nombre est inférieur ou égal au nombre de baies en façade. Seul un type de lucarne est autorisé par pan de toiture.

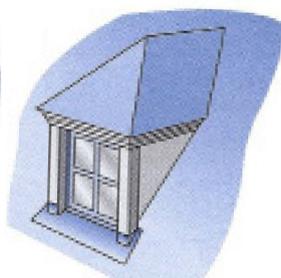
Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

- lucarne à deux pans ou Jacobine,
- lucarne à croupe ou Capucine,
- lucarne rampante ou Chien couché,
- lucarne pendant ou Gerbière,
- châssis de toit,
- ou la duplication de fenêtres de toit existantes sur le pan de toiture.

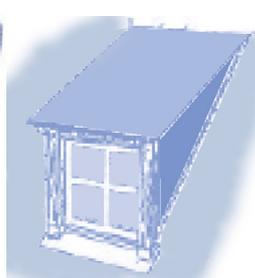
illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant



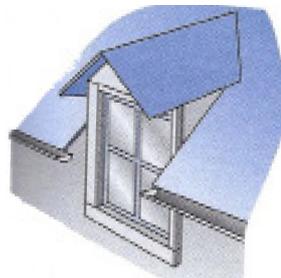
*Lucarne à 2 pans
ou Jacobine ou en bâtière
ou à Chevalet*



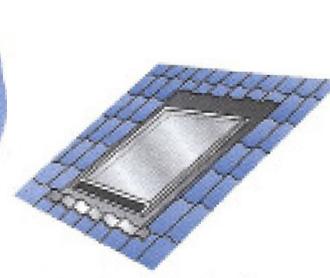
*Lucarne à capucine
ou à croupe*



*Lucarne rampante
à versant plat
ou Chien couché*



*Lucarne pendante, meunière
ou Gerbière*



Châssis de toit

2.2.7. Traitement des toitures

Tout châssis ou tout panneau solaire disposé sur un toit doit être encastré dans le pan de toiture ou surimposé sur la toiture. Tout pan de toiture doit être traité de manière uniforme. Les disparités de matériaux ou de traitement sont interdites.

Les toitures doivent présenter un aspect tuile plate vieillie ou ardoise ou tuile mécanique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aux annexes, aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

2.2.8. Édicules divers et installations techniques

Tout édifice et installation technique ne doit pas être visible depuis la voie ou les emprises publiques. A défaut, tout édifice et installation technique doit se positionner en retrait de la façade principale ou du pan de toiture principalement visible. Sauf justification architecturale et technique, l'édifice ou l'installation technique peut demeurer visible s'il s'insère dans l'architecture de la façade ou du pan de toiture.

2AU_B.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1.Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représenter à minima 60% de la superficie de la parcelle. Toute opération d'aménagement ou de construction de logements doit intégrer 100m² d'espaces végétalisés par logement créé.

2.3.2.Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels non aménagés doivent obligatoirement être végétalisés.

2.3.3.Plantation

Toute opération d'aménagement ou de construction doit assurer la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement en surface. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs de constructibilité limitée.

2.3.4.Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies et emprises publiques :

- les murs pleins traditionnels,
- les murs pleins enduits,
- les murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille ou barreaudage vertical) ou opaque doublé ou non par une haie vive,
- les haies vives,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage.

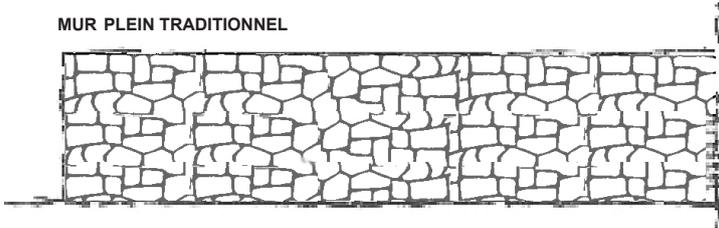
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

2AU_B.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

MUR PLEIN TRADITIONNEL



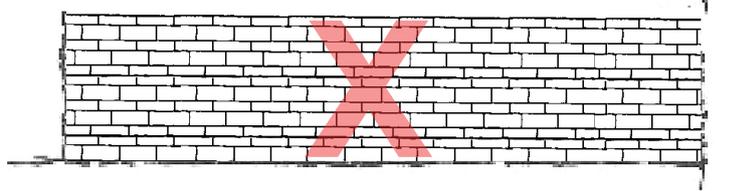
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



MUR PLEIN ENDUIT



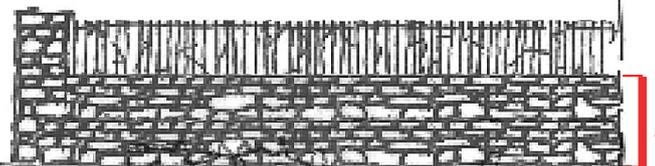
MUR PLEIN NON ENDUIT



MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)

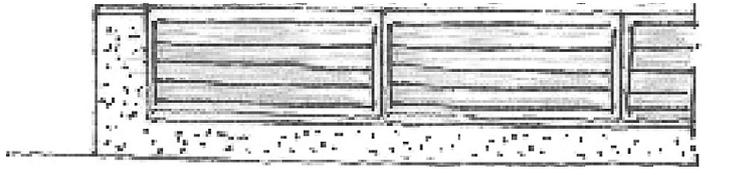


0,60m
mini

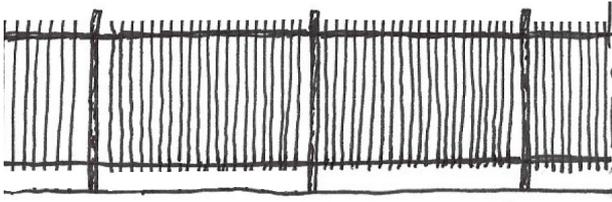


1,20m
maxi

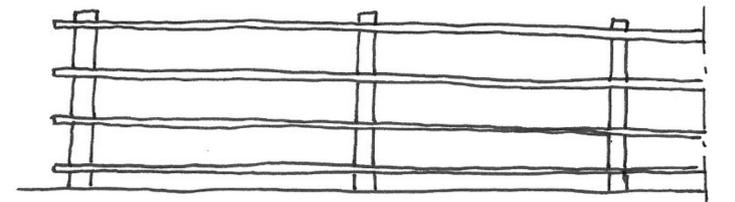
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



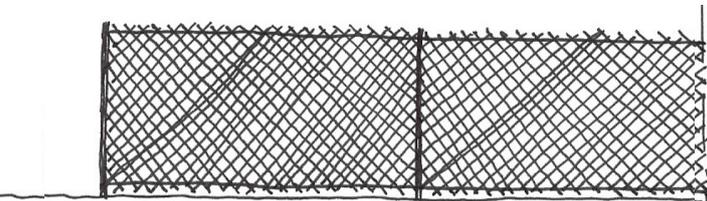
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



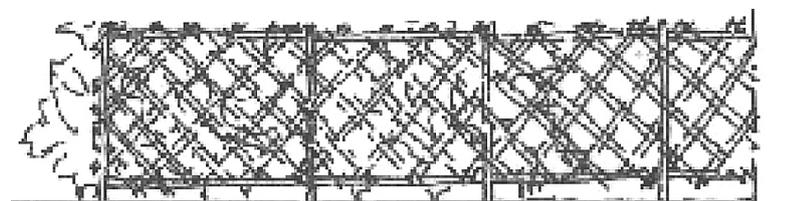
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



2AU_B.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2AU_B.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 4 mètres.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 4 mètres.

Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de manoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

2AU_B.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone 2AUse

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones 2AU_{SE} correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à long terme (après une procédure de révision ou de modification du PLUi) et destinés à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

2AU_{SE}.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

2AU_{SE}1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

La zone 2AU_{SE} ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de révision ou de modification du PLUi et sous couvert de disposer d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition dans la zone.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Extension de bâtiment existant autorisée dans la limite de 5m ² maximum à compter de l'approbation du PLUi
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Interdit
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITE OU DE SECURITE POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Interdit
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Interdit
	Déclaration	Interdit

2AU_{SE}1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

2AUS_E.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2AUS_E.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AUS_E.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Non réglementé

2AUS_E.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

2AUS_E.2.4. STATIONNEMENT

Non réglementé

2AUS_E.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2AUS_E.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

2AUS_E.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 5

Dispositions applicables aux zones agricoles

ZONES A
ZONES AE
ZONES AES

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES AGRICOLES

(EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones agricoles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les **zones agricoles** comprennent **trois sous-zones** :

- les **zones A** correspondent aux secteurs voués au développement des constructions, des installations et des ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles existantes et futures.
- les **zones Ae** correspondent aux secteurs agricoles favorisant le développement des aérogénérateurs et des éoliennes dans le grand paysage beauceron.
- les **zones Aes** correspondent aux secteurs agricoles de renaturation d'une ancienne carrière avec intégration des enjeux de production énergétique par le développement panneaux solaires au sol.

zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les **zones A** correspondent aux secteurs voués au développement des constructions, des installations et des ouvrages nécessaires aux exploitations agricoles existantes et futures.

A.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

A.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition. La zone A comprend deux STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) : St1 et St2.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	Autorisés : - les changements de destination de bâtiments agricoles existants identifiés s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou l'insertion paysagère dans le site. - La création de chambres d'hôte ou de gîte à la ferme dans des bâtiments agricoles existants dans la limite de 5 chambres au sein de l'exploitation agricole. - l'extension de 30% maximum de la SDP initiale des bâtiments non agricoles à compter de l'approbation du PLUi.
	Hébergement	- les annexes de constructions principales non agricoles dans la limite de 2 annexes nouvelles à compter de l'approbation du PLUi, représentant au maximum 20m² par annexe et si la distance entre la construction principale et l'annexe est supérieure à 25 mètres.
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé si localisé dans le STECAL St1
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé s'il s'agit de camping à la ferme dans la limite de 3 emplacements prévus pour des tentes ou caravanes.
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les éoliennes si de plus de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé s'il s'agit de centre équestre, localisé dans le STECAL St2
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Autorisé si localisé dans le STECAL St1
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Autorisé si localisé dans le STECAL St1
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ OU DE SECURITE POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisés : - Les ICPE nécessaires et ayant un lien avec l'activité agricole, implantées à 100 mètres minimum de l'extérieur des murs d'une construction ayant une autre destination. - Les AIOT participant à une amélioration du fonctionnement hydraulique et n'affectant pas les milieux naturels de manière pérenne.
	Enregistrement	
	Déclaration	

A.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

A.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une construction peut s'implanter en limite de voie publique ou privée si sa hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

En secteur STECAL, toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter à 3 mètres minimum par rapport aux voies.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit s'implanter avec un retrait égal au minimum de sa hauteur comptée entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

En secteur STECAL, toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter soit :

- en limite séparative,
- en retrait de 3 mètres minimum d'une limite séparative latérale.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Pour les constructions agricoles : non réglementé
- Pour les constructions non agricoles : toute annexe ou construction secondaire doit être implantée à une distance inférieure ou égale à 25 mètres de la construction principale, comptée à partir des murs extérieurs des constructions.

En secteur STECAL, toute construction principale ou extension doit s'implanter à 0 ou à 3 mètres minimum d'une construction principale existante.

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

- Pour les constructions et installations agricoles

La hauteur des constructions est limitée à 40,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

- Pour les équipement d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Les installations agrivoltaïques ne devront pas dépasser 8,00 mètres au point le plus haut.

- Pour les autres constructions ou extensions et en secteur STECAL

La hauteur des constructions est limitée à 6,00 mètres (soit R+1) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

La hauteur des annexes est limitée à 3,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

En secteur STECAL, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30% maximum de la superficie du tènement.

A.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Aspect général des volumes de la construction

Non réglementé

2.2.2. Insertion de la construction par rapport à la topographie

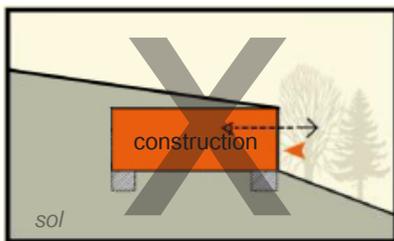
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree

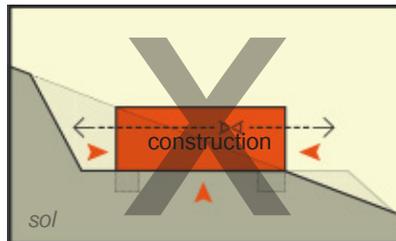
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

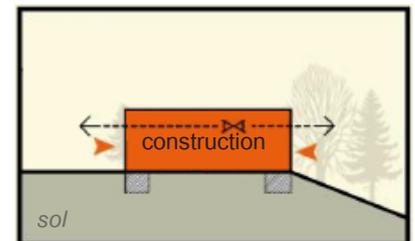
ENTERRÉE



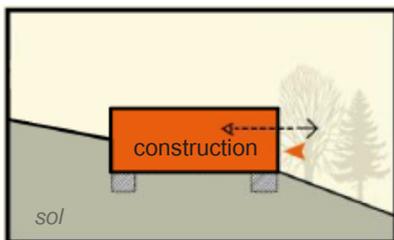
SOL DÉBLAYÉ



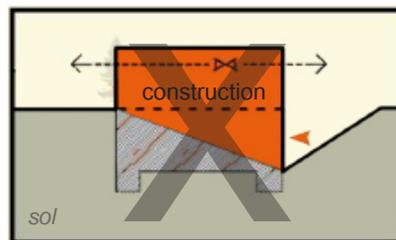
ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



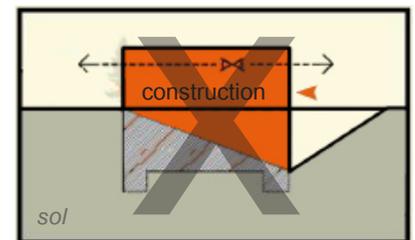
SEMI-ENTERRÉE



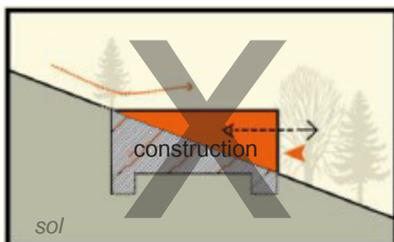
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



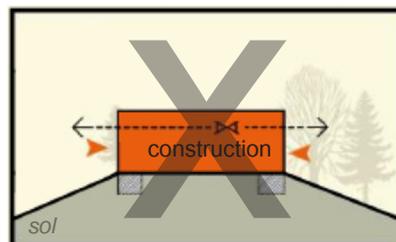
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



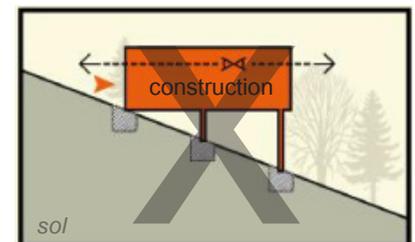
ENCASTRÉE



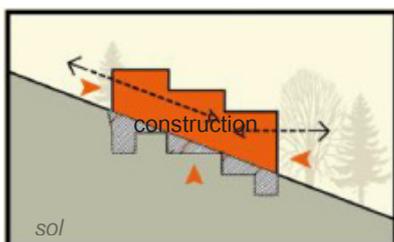
TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



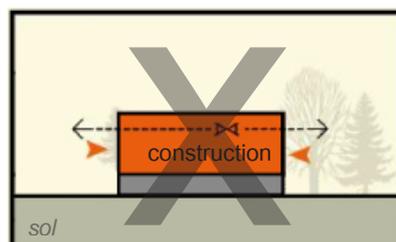
PILOTIS



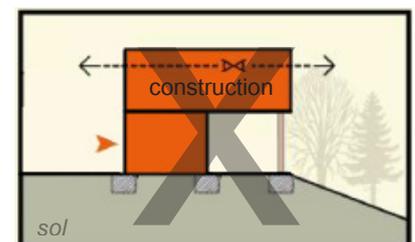
SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



2.2.3.Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4.Traitement des façades

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9003, 9010, 9016) est interdite.

Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

- Pour les autres constructions :

Non réglementé

2.2.5.Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6.Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé.

2.2.7.Traitement des toitures

Non réglementé.

2.2.8.Edicules divers et installations techniques

Non réglementé.

A.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1.Coefficient d'espaces végétalisés

Non réglementé

2.3.2.Forme des espaces végétalisés

Non réglementé

2.3.3.Plantation

Non réglementé

2.3.4.Clôture

Les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et de zones Ua ou Ub doivent être constituées de haies vives ou de clôtures agricoles. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

A.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

A.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

A.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone Ae

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones Ae correspondent aux secteurs agricoles facilitant l'intégration des aérogénérateurs et des éoliennes dans le grand paysage beauceron.

AE.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

AE.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public,
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ OU DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Interdit
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Sont autorisées : - les ICPE nécessaires et ayant un lien avec l'activité agricole ou permettant l'exploitation des gisements éoliens. - Toute nouvelle ICPE doit s'implanter à 500 mètres minimum d'une construction ayant une autre destination. - les installations, ouvrages, travaux et activités participant à une amélioration du fonctionnement hydraulique et n'affectant pas les milieux naturels de manière pérenne.
	Enregistrement	
	Déclaration	

AE.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

A_E.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A_E.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

Cette règle ne s'applique pas aux équipement d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

A_E.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

A_E.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1.Aspect général des volumes de la construction

Non réglementé

2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie

Non réglementé

2.2.3.Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4.Traitement des façades

Non réglementé

2.2.5.Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6.Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé.

2.2.7.Traitement des toitures

Non réglementé.

2.2.8.Edicules divers et installations techniques

Non réglementé.

A_E.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1.Coefficient d'espaces végétalisés

Non réglementé

2.3.2.Forme des espaces végétalisés

Non réglementé

2.3.3.Plantation

Non réglementé

2.3.4.Clôture

Les clôtures en limite de zone Ub et de zones agricoles doivent être constituées de haies vives ou de clôtures agricoles. L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et **emprises** publiques.

A_E.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

A_E.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A_E.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

A_E.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone Aes

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones Aes correspondent aux secteurs agricoles de renaturation d'une ancienne carrière avec l'intégration des enjeux de production énergétique par le développement de panneaux solaires au sol.

Aes.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Aes.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisées : - les ICPE nécessaires et ayant un lien avec l'activité agricole ou permettant l'exploitation des gisements éoliens ou solaires. - les IOTA participant à une amélioration du fonctionnement hydraulique et n'affectant pas les milieux naturels de manière pérenne.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ OU DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Interdit
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Sont autorisées : - les ICPE nécessaires et ayant un lien avec l'activité agricole ou permettant l'exploitation des gisements éoliens ou solaires. - les IOTA participant à une amélioration du fonctionnement hydraulique et n'affectant pas les milieux naturels de manière pérenne.
	Enregistrement	
	Déclaration	

Aes.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

AES.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AES.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies. Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

Les installations agrivoltaïques ne devront pas dépasser 3,50 mètres au point le plus haut.

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

AES.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

AES.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1.Aspect général des volumes de la construction

Non réglementé

2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie

Non réglementé

2.2.3.Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4.Traitement des façades

Non réglementé

2.2.5.Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6.Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé.

2.2.7.Traitement des toitures

Non réglementé.

2.2.8.Edicules divers et installations techniques

Non réglementé.

AES.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1.Coefficient d'espaces végétalisés

Non réglementé

2.3.2.Forme des espaces végétalisés

Non réglementé

2.3.3.Plantation

Non réglementé

2.3.4.Clôture

Les clôtures doivent être constituées soit de

- haies vives,
- dispositifs à claire-voie (grilles ou grillages).

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

AES.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

AES.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AES.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

AES.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

CHAPITRE 6

Dispositions applicables aux zones naturelles

ZONES N
ZONES NCA

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES NATURELLES

(EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

Les zones naturelles et forestières couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

- la qualité des milieux naturels et de leur intérêt du point de vue écologique,
- leur caractère d'espace naturel,
- la nécessité de préserver et de restaurer les ressources naturelles.

Les **zones naturelles et forestières** comprennent **deux sous-zones** :

- les **zones N** correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse écologique des milieux naturels ou de leur intérêt paysager.
- les **zones Nca** correspondent aux secteurs boisés accueillant des campings existants et dédiés à l'accueil d'hébergements touristiques et de loisirs pouvant s'intégrer dans les milieux naturels.

zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse écologique des milieux naturels ou de leur intérêt paysager.

N.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

N.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS		
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit	
	Exploitation forestière	Autorisé	
Habitation	Logement	Interdit	
	Hébergement	Interdit	
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit	
	Restauration	Interdit	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit	
	Hôtels	Interdit	
	Autres hébergements touristiques	Interdit	
	Cinéma	Interdit	
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisés si, cumulativement : - ils sont nécessaires aux services publics, - ils ne reçoivent pas du public, - ils relèvent des domaines du transport d'énergie, des télécommunications, de la gestion de l'eau et de l'assainissement, - ils sont compatibles avec le maintien naturel des lieux et la qualité des paysages.	
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.	
	Salles d'art et de spectacles	Interdit	
	Équipements sportifs	Interdit	
	Lieux de culte	Interdit	
	Autres équipements recevant du public	Interdit	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
		Entrepôt	Interdit
		Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
Bureau		Interdit	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit	
OCCUPATIONS PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ OU DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT			
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit	
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit	
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit	
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit	
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Interdit	
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit	
	Enregistrement	Interdit	
	Déclaration	Interdit	

N.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

N.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute extension de construction existante, toute installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute extension de construction existante, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

Les extensions de construction existante ne peuvent dépasser la hauteur de la construction principale initiale.

2.1.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

N.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Aspect général des volumes de la construction

Non réglementé

2.2.2. Insertion de la construction par rapport à la topographie

Non réglementé

2.2.3. Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4. Traitement des façades

Non réglementé

2.2.5. Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6. Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé.

2.2.7. Traitement des toitures

Non réglementé.

2.2.8. Edicules divers et installations techniques

Non réglementé.

N.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

N.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2.3.1. Coefficient d'espaces végétalisés

Non réglementé

2.3.2. Forme des espaces végétalisés

Non réglementé

2.3.3. Plantation

Non réglementé

2.3.4. Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies et emprises publiques :

- les haies vives,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage. Un espace de 30cm à la base de la clôture doit permettre la circulation de la petite faune sauvage.

L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques

N.2.4. STATIONNEMENT

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

N.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

N.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

zone Nca

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones Nca correspondent aux secteurs boisés accueillant des campings existants et dédiés à l'accueil d'hébergements touristiques et de loisirs pouvant s'intégrer dans les milieux naturels.

NCA.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

NCA.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé s'il s'agit d'une loge de gardiennage directement liée et nécessaire à un terrain de camping aménagé, dans la limite de 150m ²
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé si < 150m ² SDP
	Restauration	Autorisé si localisé dans le STECAL St3
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Autorisé si localisé dans le STECAL St3
	Autres hébergements touristiques	Autorisé si localisé dans le STECAL St3
	Cinéma	Autorisé si localisé dans le STECAL St3
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé : - les éoliennes si de moins de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - les ouvrages de production solaire installés sur le sol si non visibles depuis l'espace public, - les lignes et câbles aériens si intégrés dans une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé si localisé dans le STECAL St3
	Équipements sportifs	Autorisé si localisé dans le STECAL St3
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sauf : - les terrains familiaux locatifs, - les aires permanentes d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Autorisé si < 300m ² SDP
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
OCCUPATIONS PRESENTANT UN RISQUE DE SALUBRITE OU DE SECURITE POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Autorisé
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

NCA.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

NCA.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

NCA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En secteur STECAL St3, toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies.

Cette règle s'applique à la voie principale de desserte ou d'adressage.

2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur STECAL St3, toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2.1.4. Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur des constructions ou extensions est limitée à 6,00 mètres (soit R+1) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

La hauteur des annexes est limitée à 3,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.

2.1.5. Emprise au sol des constructions

En secteur STECAL St3, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

NcA.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

NcA.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1.Aspect général des volumes de la construction

Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie

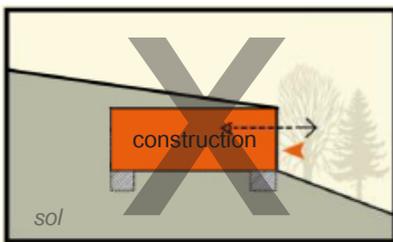
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree

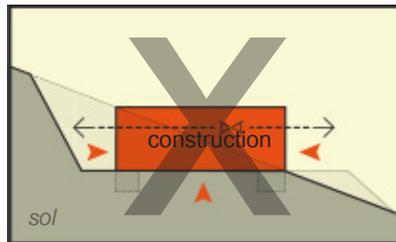
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

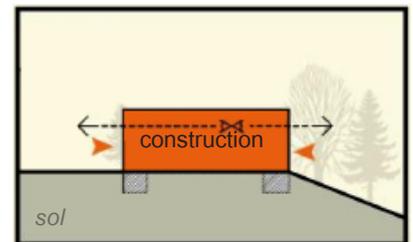
ENTERRÉE



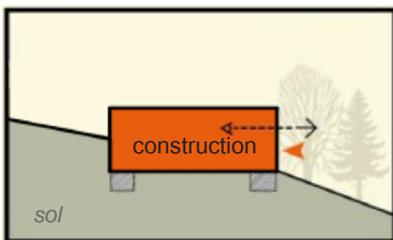
SOL DÉBLAYÉ



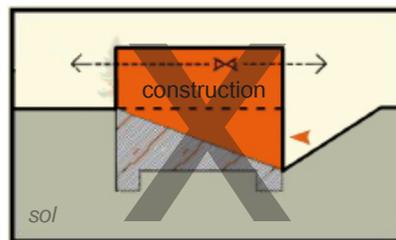
ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



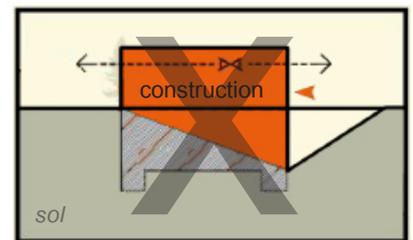
SEMI-ENTERRÉE



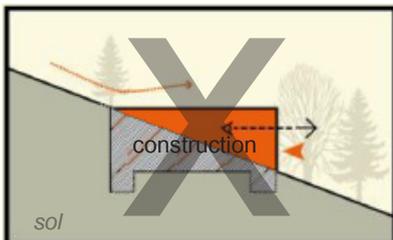
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



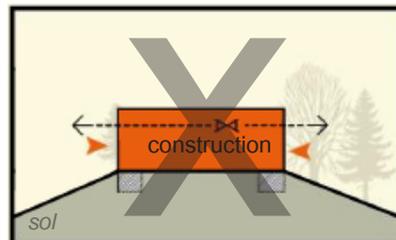
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



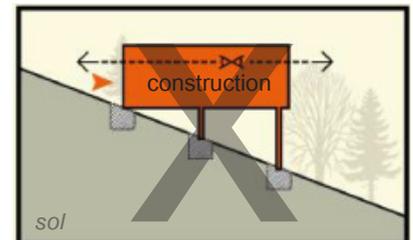
ENCASTRÉE



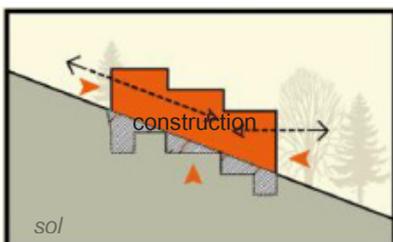
TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



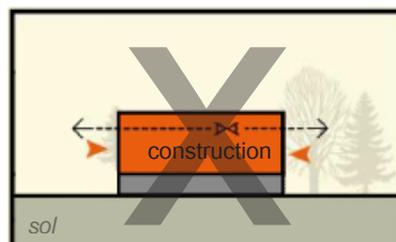
PILOTIS



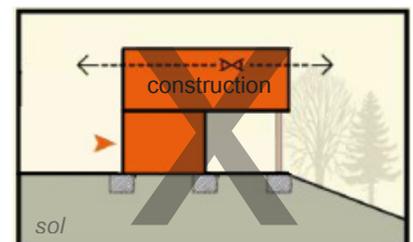
SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



2.2.3. Composition et percement des façades

Non réglementé.

2.2.4. Traitement des façades

Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.

Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.

Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

2.2.5. Forme et gabarit de toiture

Non réglementé.

2.2.6. Composition et ouvertures en toiture

Non réglementé

2.2.7. Traitement des toitures

Non réglementé

2.2.8. Edicules divers et installations techniques

Tout édicule et installation technique ne doit pas être visible depuis la voie ou les emprises publiques. A défaut, tout édicule et installation technique doit se positionner en retrait de la façade principale ou du pan de toiture principalement visible. Sauf justification architecturale et technique, l'édicule ou l'installation technique peut demeurer visible s'il s'insère dans l'architecture de la façade ou du pan de toiture.

N_{CA}.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**2.3.1. Coefficient d'espaces végétalisés**

Les espaces végétalisés après travaux doivent représenter à minima 75% de la superficie du tènement.

- A minima, 15% de la superficie du tènement doivent être boisés.
- A minima, 50% de la superficie de chaque emplacement de camping doivent être enherbés.

2.3.2. Forme des espaces végétalisés

Non réglementé

2.3.3. Plantation

Tout opération d'aménagement ou de construction doit assurer la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement en surface. Cette règle ne s'applique pas aux secteurs de constructibilité limitée.

2.3.4. Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies et emprises publiques :

- les murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage) ou opaque doublé ou non par une haie vive,
- les haies vives,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage.

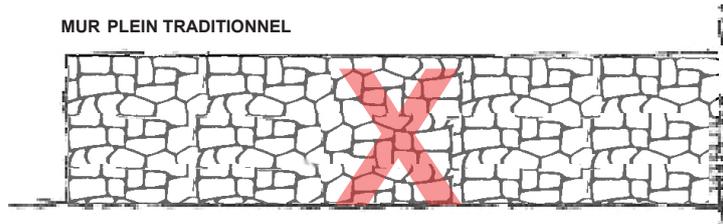
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

N_{CA}.2.4. STATIONNEMENT

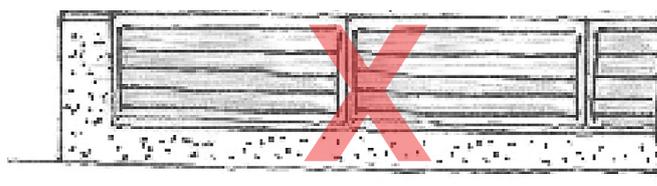
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

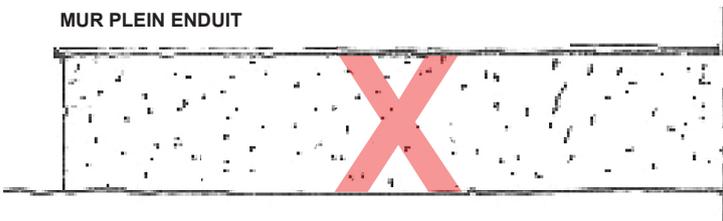
MUR PLEIN TRADITIONNEL



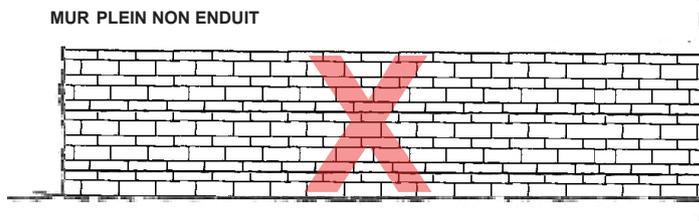
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



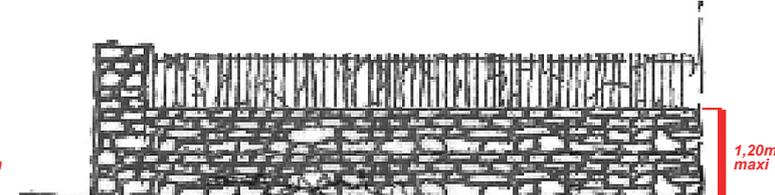
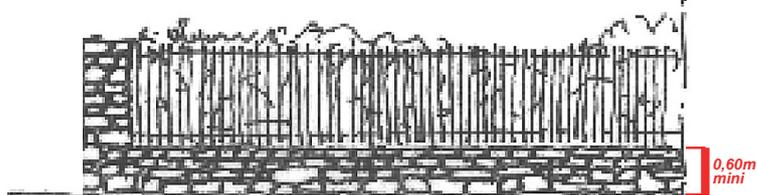
MUR PLEIN ENDUIT



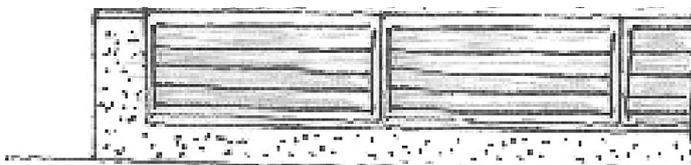
MUR PLEIN NON ENDUIT



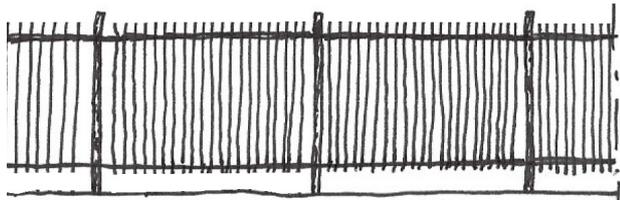
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



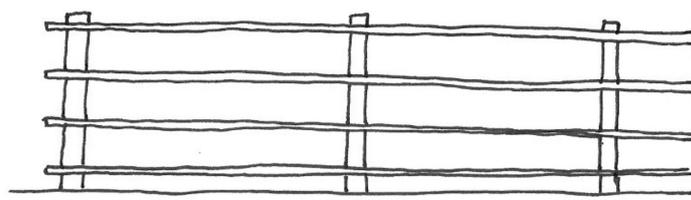
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



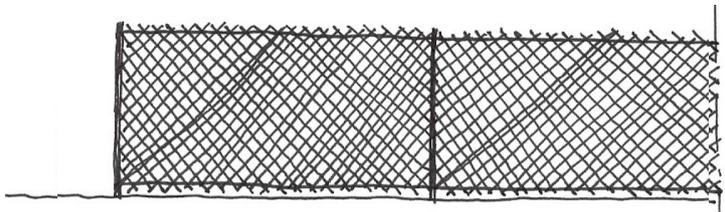
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



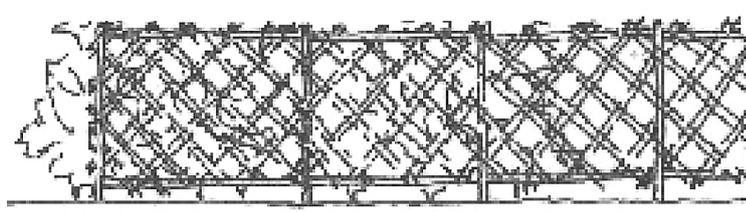
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



NCA.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

NCA.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 5 mètres.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 5 mètres.

Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de manoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

NCA.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.