



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  
CHAUSSY  
CROTTES-EN-PITHIVERAIS  
ERCEVILLE  
GRENEVILLE-EN-BEAUCE  
JOUY-EN-PITHIVERAIS  
LEOUVILLE  
OISON  
OUTARVILLE  
TIVERNON

<i>PRESCRIPTION DU PLU<sub>i</sub></i>	08/12/2015
<i>DÉBAT RELATIF AU PADD</i>	26/06/2025
<i>ARRÊT DU PROJET DE PLU<sub>i</sub></i>	11/09/2025
<i>ENQUÊTE PUBLIQUE</i>	22/12/2025 AU 23/01/2026
<i>APPROBATION DU PLU<sub>i</sub></i>	12/03/2026
<i>VU POUR ÊTRE ANNEXÉ</i>	<b>Le Président, M. SOURGEOIS</b> 



<b>CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES</b>	<b>19</b>
<b>CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>27</b>
<i>ZONE U<sub>A</sub></i>	<i>29</i>
<i>ZONE U<sub>B</sub></i>	<i>39</i>
<i>ZONE U<sub>J</sub></i>	<i>49</i>
<i>ZONE US<sub>AI</sub></i>	<i>53</i>
<i>ZONE US<sub>AL</sub></i>	<i>61</i>
<i>ZONE US<sub>E</sub></i>	<i>69</i>
<i>ZONE US<sub>F</sub></i>	<i>75</i>
<b>CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>79</b>
<i>ZONE 1AU (1AU<sub>A</sub>, 1AU<sub>B</sub>)</i>	<i>81</i>
<i>ZONE 1AUS<sub>AI</sub></i>	<i>91</i>
<i>ZONE 1AUS<sub>AL</sub></i>	<i>99</i>
<i>ZONE 1AUS<sub>E</sub></i>	<i>107</i>
<i>ZONE 2AU<sub>B</sub></i>	<i>113</i>
<i>ZONE 2AUS<sub>E</sub></i>	<i>123</i>
<b>CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>127</b>
<i>ZONE A</i>	<i>129</i>
<i>ZONE A<sub>ES</sub></i>	<i>135</i>
<b>CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>141</b>
<i>ZONE N</i>	<i>143</i>
<i>ZONE N<sub>CA</sub></i>	<i>147</i>



# 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 m<sup>2</sup> et dont la destination est considérée comme dominante sur parcelle.

**Construction secondaire** = Toute construction qui présente une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 régulière (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 définies 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 faîtage 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  
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<sub>A</sub> = zone urbaine mixte de centre-village ou de coeur de hameau,
  - zone U<sub>B</sub> = zone urbaine mixte à dominante résidentielle,
  - zone U<sub>J</sub> = zone urbaine de protection des jardins de village
  - zone US<sub>ai</sub> = zone urbaine spécialisée dédiée aux activités artisanales et industrielles,
  - zone US<sub>aL</sub> = zone urbaine spécialisée dédiée aux activités logistiques,
  - zone US<sub>e</sub> = zone urbaine spécialisée dédiée aux équipements publics et collectifs,
  - zone US<sub>f</sub> = 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<sub>a</sub> = zone à urbaniser à court ou moyen terme à dominante résidentielle (*urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des aménagements*),
    - zone 1AU<sub>b</sub> = zone à urbaniser à court ou moyen terme à dominante résidentielle (*urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*),
  - zone 1AU<sub>sai</sub> = zone à urbaniser à court ou moyen terme, dédiée aux activités artisanales et industrielles,
  - zone 1AU<sub>sL</sub> = zone à urbaniser à court ou moyen terme, dédiée aux activités logistiques,
  - zone 1AU<sub>se</sub> = zone à urbaniser à court ou moyen terme, dédiée aux équipements publics et collectifs,
  - zone 2AU<sub>b</sub> = zone à urbaniser à long terme à dominante résidentielle,
  - zone 2AU<sub>se</sub> = zone à urbaniser à long terme, dédiée aux équipements publics et collectifs.
  
- **des zones agricoles (zones A)**
  - zone A = zone agricole,
  - zone A<sub>es</sub> = 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 N<sub>ca</sub> = 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 500m<sup>2</sup>, 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	Dimensionnement minimal d'une place * (Longueur x Largeur x Hauteur)	Nombre d'emplacements Requis		Nombre d'emplacements spécifiques	
		Véhicules motorisés	Deux roues Non motorisés	Places visiteurs	Places PMR **
		5,00 m x 2,50 m x 2,20m (12,50m <sup>2</sup> )	2,00 m x 1,00 m x 2,20m (1,50m <sup>2</sup> )	5,00 m x 2,50 m (12,50m <sup>2</sup> )	5,00 m x 3,30 m (16,50m <sup>2</sup> )
<b>Destination des constructions</b>	<b>Sous-Destination des constructions</b>		local spécifique, fermé et facile d'accès en RDC de chaque construction		applicable dès la réalisation de 20 places de stationnement
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière				
Habitation	Logement	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP	1 place minimum par tranche de 5 logements	5% du nombre total de places de stationnement
	Hébergement	1 place pour 2 chambres	1 place pour 2 chambres		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail d'une SDP > 100m <sup>2</sup> ***	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> de surface de vente		
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services avec accueil de clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques Cinéma				
Équipements d'intérêt collectif et services publics ****	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> SDP	1 place par tranche de 30m <sup>2</sup> SDP		5% du nombre total de places de stationnement
	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				
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 < 100m<sup>2</sup> 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).

#### **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 (égout 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 vers une autre destination (logement, artisanat ou équipement public) est autorisé. Les destinations des bâtiments identifiés sont listées en annexe n°5.9 du PLUi. Un seul logement ou local professionnel peut être créé par bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination 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 autorisée 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, maraîchers, 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.

**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.

La liste des emplacements réservés figurent ci-après et est reporté sur toutes les pièces graphiques du règlement.

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NUMERO	INTITULE ET CARACTERISTIQUES DE L'EMPLACEMENT RESERVE	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
B01	Aménagement de l'entrée de village Nord-Ouest 1 – rue du Général Hurault	Commune d'Attray	17
B02	Aménagement de l'entrée de village Est-Sud de Baudas	Commune d'Attray	75
B03	Aménagement de l'entrée de village Est-Nord de Baudas	Commune d'Attray	53
B04	Aménagement de l'entrée de village Nord-Ouest 2 – rue du Général Hurault	Commune d'Attray	76
B05	Aménagement de l'entrée de village Nord-Est – rue du Général Hurault	Commune d'Attray	78
B06	Aménagement de l'entrée de village Sud – rue du Général Hurault	Commune d'Attray	145
C01	Création d'une piste cyclable le long de la RD927 – tronçon 1	Commune de Bazoches-les-Gallerandes	908
C02	Création d'une piste cyclable le long de la RD927 – tronçon 2	Commune de Bazoches-les-Gallerandes	788
C03	Création d'une piste cyclable le long de la RD927 – tronçon 3	Commune de Bazoches-les-Gallerandes	2 069
C04	Création d'une piste cyclable le long de la RD927 – tronçon 4	Commune de Bazoches-les-Gallerandes	1 887
C05	Création d'une piste cyclable le long de la RD927 – tronçon 5 et RD97	Commune de Bazoches-les-Gallerandes	5 736
C06	Création d'une piste cyclable le long de la rue de la Fontaine	Commune de Bazoches-les-Gallerandes	1 049
C07	Extension du cimetière	Commune de Bazoches-les-Gallerandes	1 432
C08	Création d'un parking	Commune de Bazoches-les-Gallerandes	448
D01	Aménagement de l'entrée de village – rue de la Gare	Commune de Boisseaux	122
D02	Aménagement d'un parking	Commune de Boisseaux	1 249
D03	Aménagement et sécurisation du carrefour de la rue de la clef des champs	Commune de Boisseaux	746
D04	Extension du cimetière	Commune de Boisseaux	3 895
D05	Aménagement de l'entrée de village – rue d'Omonville	Commune de Boisseaux	67
D06	Création d'un parking à côté du cimetière	Commune de Boisseaux	1 302
E01	Aménagement de places de stationnement en cœur de village	Commune de Charmont-en-Beauce	181
E02	Aménagement de places de stationnement en entrée de village Est	Commune de Charmont-en-Beauce	632
E03	Aménagement de la voirie de la route de Norcier (VC3)	Commune de Charmont-en-Beauce	259
E04	Création d'une liaison cyclable le long de la RD22 – Tronçon 1	Commune de Charmont-en-Beauce	814
E05	Création d'une liaison cyclable le long de la RD22 – Tronçon 2	Commune de Charmont-en-Beauce	703
E06	Création d'une liaison cyclable le long de la RD397 – Tronçon 1	Commune de Charmont-en-Beauce	159
E07	Création d'une liaison cyclable le long de la RD397 – Tronçon 2	Commune de Charmont-en-Beauce	1 812
E08	Création d'une liaison cyclable le long de la RD397 – Tronçon 3	Commune de Charmont-en-Beauce	121
E09	Création d'une liaison cyclable le long de la RD397 – Tronçon 4	Commune de Charmont-en-Beauce	1 003
E10	Création d'une liaison cyclable le long de la RD397 – Tronçon 5	Commune de Charmont-en-Beauce	112
G01	Extension du cimetière	Commune de Chaussy	640
G02	Aménagement d'une voie de desserte d'une zone à urbaniser	Commune de Chaussy	261
G03	Élargissement de la rue de l'acacia	Commune de Chaussy	419
G04	Aménagement d'un parking	Commune de Chaussy	658
H01	Élargissement de la rue du bas du Cottereau	Commune de Crottes-en-Pithiverais	783
H02	Extension d'espaces publics	Commune de Crottes-en-Pithiverais	1 004
I01	Élargissement de la rue du Parc - Est	Commune d'Erceville	119
I02	Élargissement de la rue du Parc – Ouest	Commune d'Erceville	89
J01	Réalisation de réseau d'eau – Moulin à Chevalier – Tronçon 1	Commune de Greneville-en-Beauce	382
J02	Réalisation de réseau d'eau – Moulin à Chevalier – Tronçon 2	Commune de Greneville-en-Beauce	148
J03	Réalisation de réseau d'eau – Moulin à Chevalier – Tronçon 3	Commune de Greneville-en-Beauce	446
J04	Réalisation de réseau d'eau – Rue de la gare – Tronçon 1	Commune de Greneville-en-Beauce	395
J05	Réalisation de réseau d'eau – Rue de la gare – Tronçon 2	Commune de Greneville-en-Beauce	134
K01	Aménagement du carrefour de la rue de la Gouetterie	Commune de Jouy-en-Pithiverais	118
K02	Aménagement de l'entrée de village Est – rue de la mairie	Commune de Jouy-en-Pithiverais	119
K03	Aménagement – sécurisation de l'entrée de la grande rue	Commune de Jouy-en-Pithiverais	41
K04	Aménagement de l'entrée de village Sud – élargissement du virage	Commune de Jouy-en-Pithiverais	648
N01	Création d'une liaison piétonne – Rue du colombier – tronçon 1	Commune d'Outarville	371
N02	Création d'une liaison piétonne – Rue du colombier – tronçon 2	Commune d'Outarville	47
O01	Création d'un espace boisé	Commune de Tivernon	1 744
O02	Valorisation d'un sacré cœur	Commune de Tivernon	671

# CHAPITRE 3

## Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONES UA  
ZONES UB  
ZONES UJ  
ZONES USAI  
ZONES USAL  
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 **sept sous-zones** :

- les **zones U<sub>A</sub>** 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<sub>B</sub>** 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<sub>J</sub>** 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<sub>SAI</sub>** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux activités artisanales et industrielles.
- les **zones U<sub>SAL</sub>** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux activités logistiques.
- les **zones U<sub>SE</sub>** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux équipements publics et collectifs.
- les **zones U<sub>SF</sub>** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

# zone Ua

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones UA 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.

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

#### UA.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 < 300m² 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 s'il ne s'agit pas de : - éolienne de plus de 6 mètres de hauteur au point le plus haut, - ouvrage de production solaire installé au sol visible depuis l'espace public, - ligne et câble aérien non inclus à 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 s'il ne s'agit pas de : - parc d'attraction, - aménagement de golf, - aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé s'il ne s'agit pas de : - terrains familiaux locatifs, - 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 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	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

#### UA.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<sub>A</sub>.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### U<sub>A</sub>.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 (égout 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 (égout 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 (égout 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

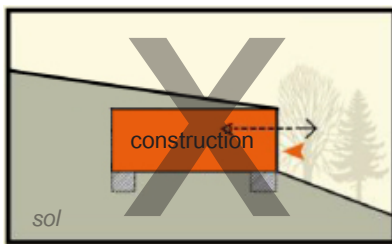
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

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

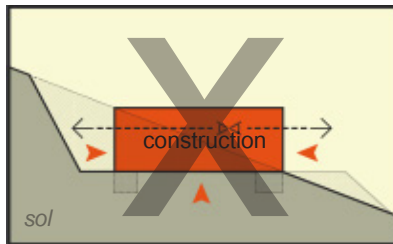
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite. Dans les secteurs à constructibilité encadrée, les constructions sur sous-sol dégagé sont interdites.

*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*

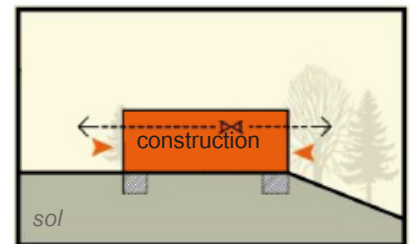
#### ENTERRÉE



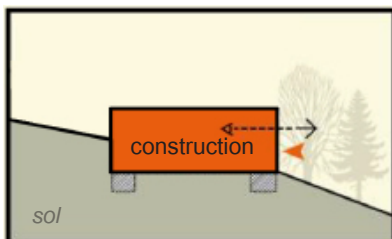
#### SOL DÉBLAYÉ



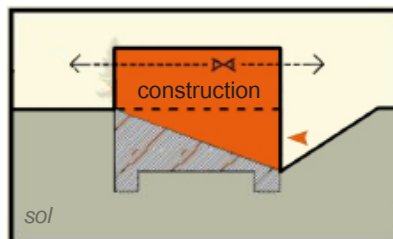
#### ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



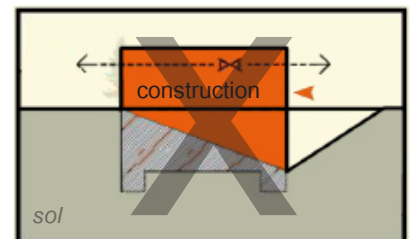
#### SEMI-ENTERRÉE



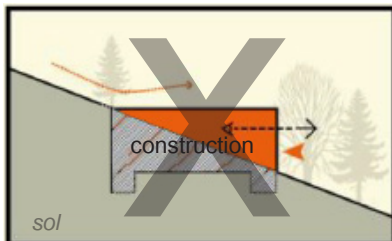
#### SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



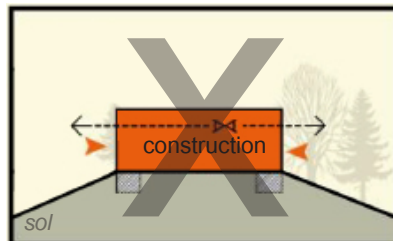
#### ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



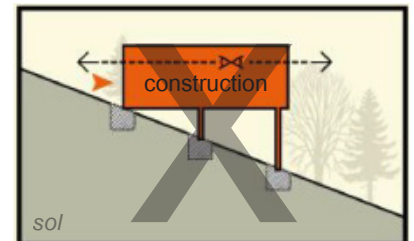
#### ENCASTRÉE



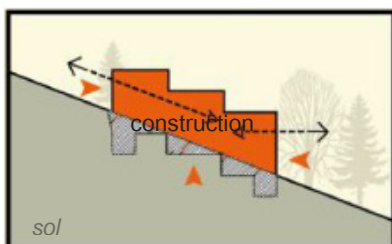
#### TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



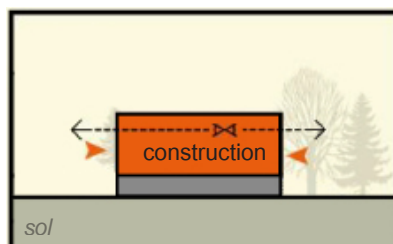
#### PILOTIS



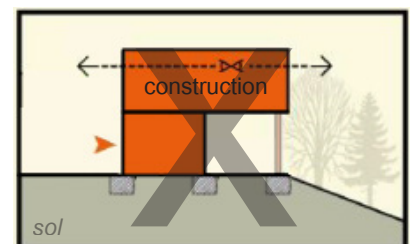
#### SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



#### 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).

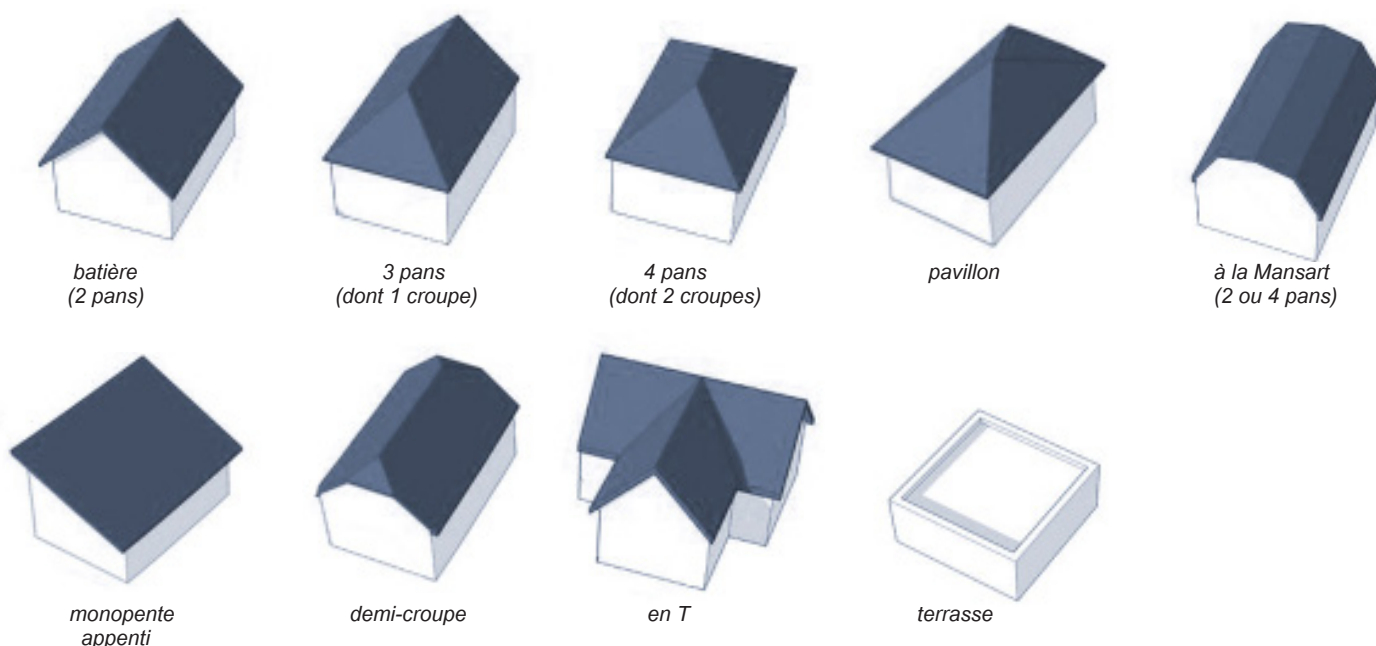
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aux annexes, aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

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.

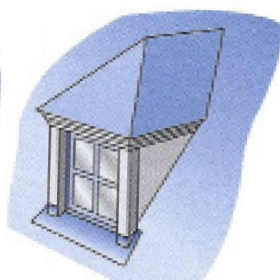
Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

- 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*



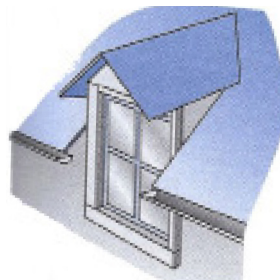
*Lucarne à 2 pans  
ou Jacobine ou en bâtière  
ou à Chevalet*



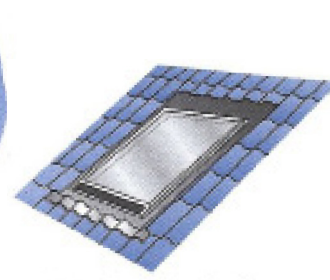
*Lucarne à capucine  
ou à croupe*



*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<sub>A</sub>.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 a minima 15% de la superficie de la parcelle. Toute opération d'aménagement ou de construction de logements doit intégrer 100m<sup>2</sup> 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.

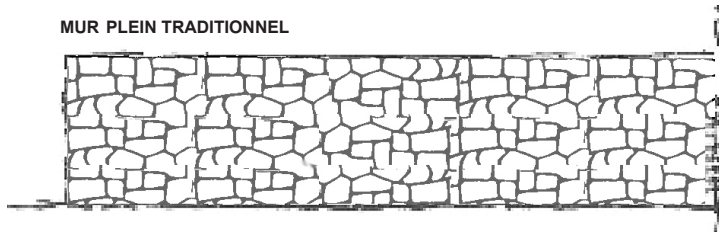
Tout portail d'accès à une parcelle doit se situer à une cote altimétrique supérieure à celle du domaine public.

Les clôtures en limite de zone U<sub>A</sub> et de zones agricoles doivent être constituées de haies vives ou de clôtures agricoles.

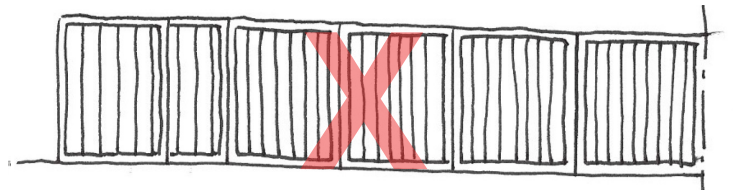
## **U<sub>A</sub>.2.4. STATIONNEMENT**

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

MUR PLEIN TRADITIONNEL



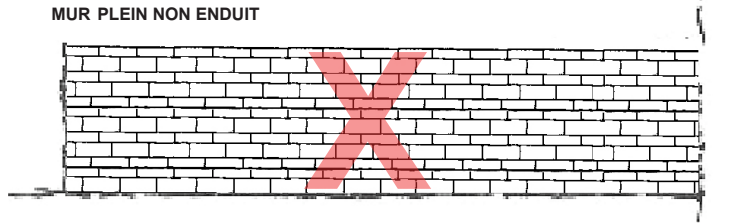
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



MUR PLEIN ENDUIT



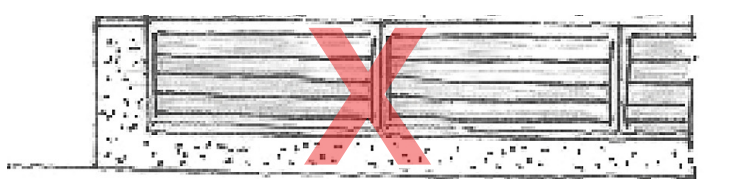
MUR PLEIN NON ENDUIT



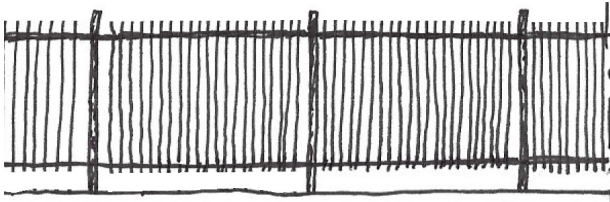
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



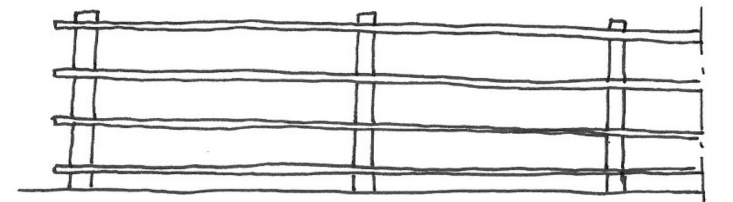
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



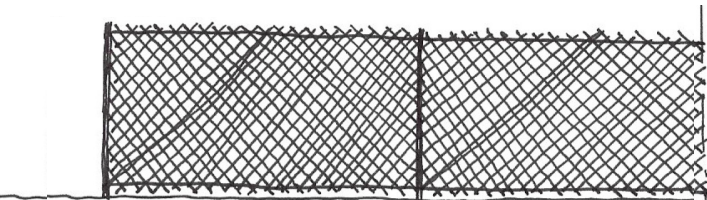
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



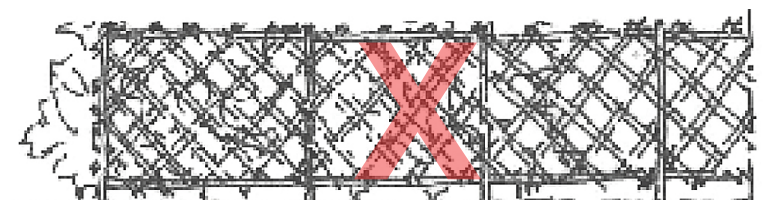
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



### **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<sub>B</sub> 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<sub>B.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS</sub>

#### U<sub>B.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS</sub>

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 <sup>2</sup> SDP
	Restauration	Autorisé si < 150m <sup>2</sup> SDP
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Autorisé si < 150m <sup>2</sup> SDP
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé s'il s'agit de : - Résidence de tourisme, - Résidence hôtelière, - Centre d'hébergement touristique, - Camping – caravanning de moins de 3 mois, - Terrain de camping déclaré.
	Cinéma	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé si < 150m <sup>2</sup> SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé s'il ne s'agit pas de : - éolienne de plus de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - ouvrage de production solaire installé au sol visibles depuis l'espace public, - ligne et câble aérien non inclus à 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	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé s'il ne s'agit pas de : - terrains familiaux locatifs, - 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 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	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<sub>B.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE</sub>

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 (égout 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 (égout 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**

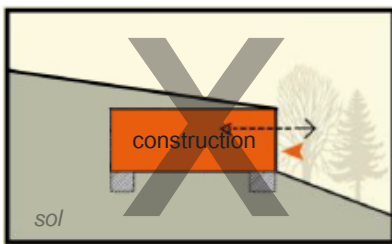
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

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

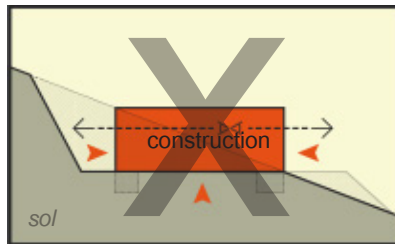
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite. Dans les secteurs à constructibilité encadrée, les constructions sur sous-sol dégagé sont interdites.

*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*

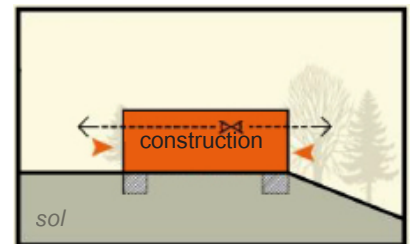
**ENTERRÉE**



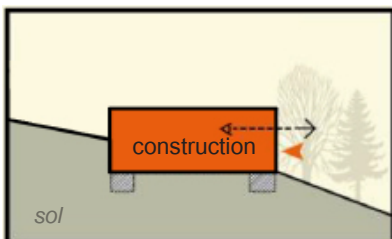
**SOL DÉBLAYÉ**



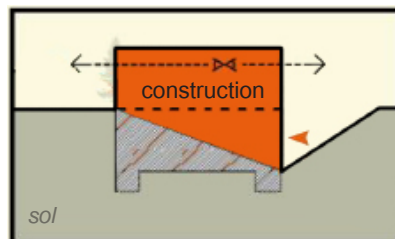
**ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)**



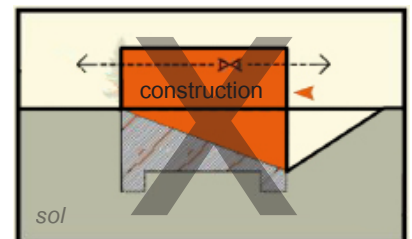
**SEMI-ENTERRÉE**



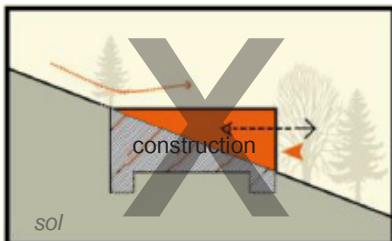
**SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)**



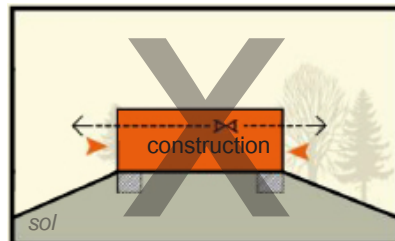
**ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE**



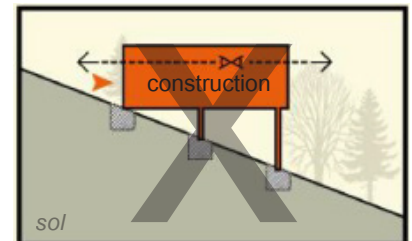
**ENCASTRÉE**



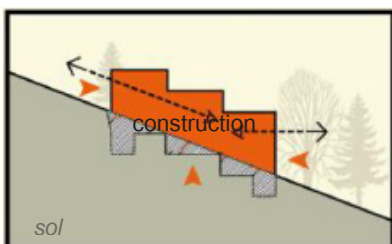
**TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)**



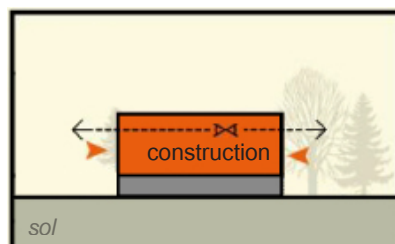
**PILOTIS**



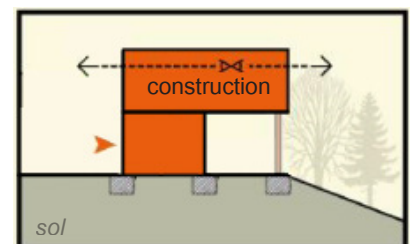
**SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)**



**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).

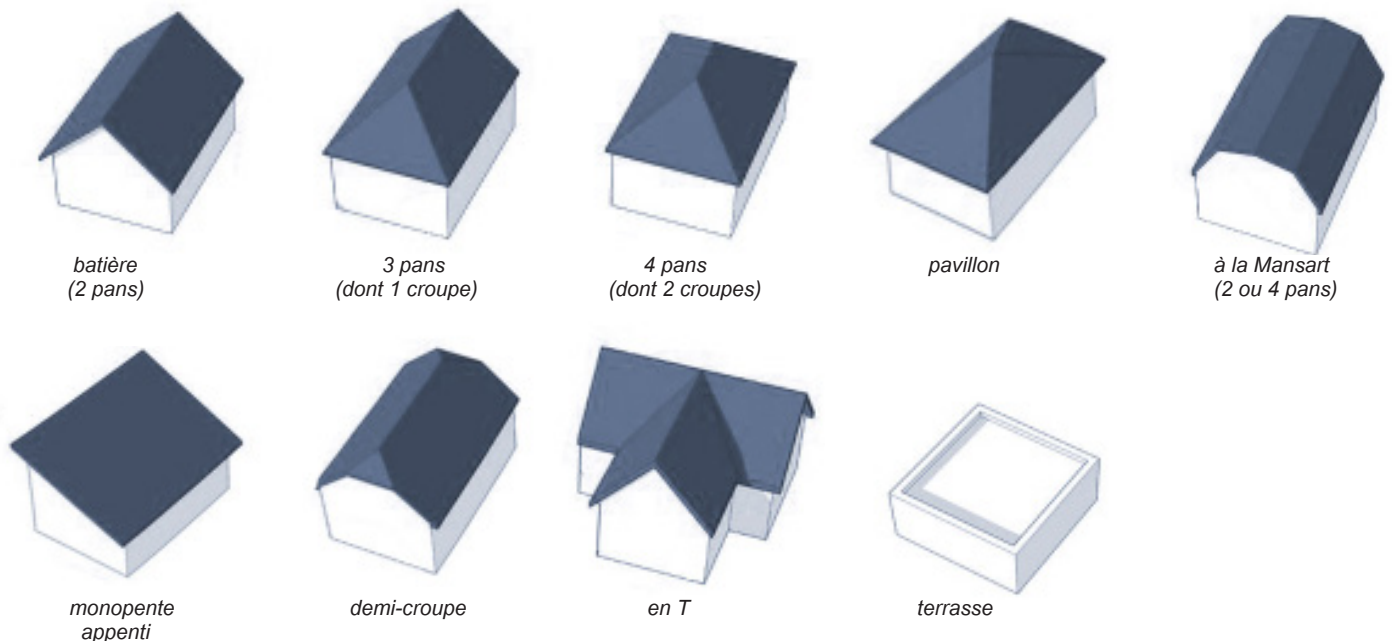
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aux annexes, aux appendices et extensions de type veranda, et aux constructions d'aspect vitré.

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.

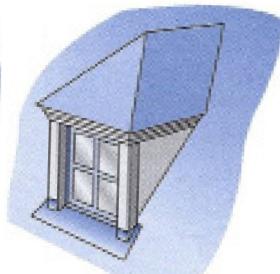
Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

- 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.

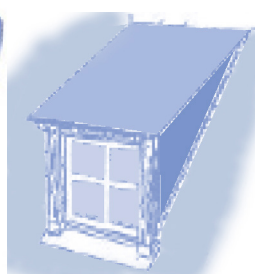
*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*



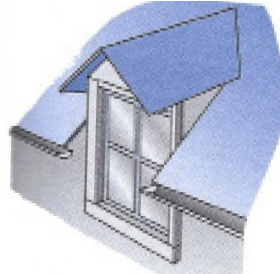
*Lucarne à 2 pans  
ou Jacobine ou en bâtière  
ou à Chevalet*



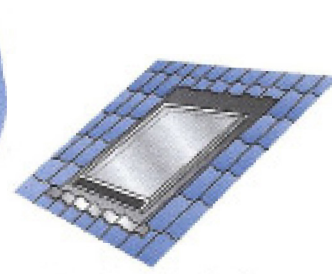
*Lucarne à capucine  
ou à croupe*



*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.

## U<sub>B</sub>.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 a minima 35% de la superficie de la parcelle. Toute opération d'aménagement ou de construction de logements doit intégrer 100m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés par logement créé.

Tout espace végétalisé supérieur à 200m<sup>2</sup> doit comprendre a 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.

Toute aire artificialisée doit être aménagée de manière à éviter les eaux stagnantes de surface. A défaut, les aménagements devront intégrer des matériaux perméables ou semi-perméables (*de type grilles végétalisées, dalles alvéolées, evergreen, joints enherbés, graviers, béton végétal drainant...*).

### 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.

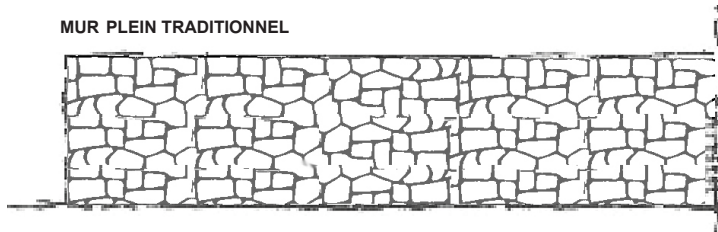
Tout portail d'accès à une parcelle doit se situer à une cote altimétrique supérieure à celle du domaine public.

Les clôtures en limite de zone U<sub>B</sub> et de zones agricoles doivent être constituées de haies vives ou de clôtures agricoles.

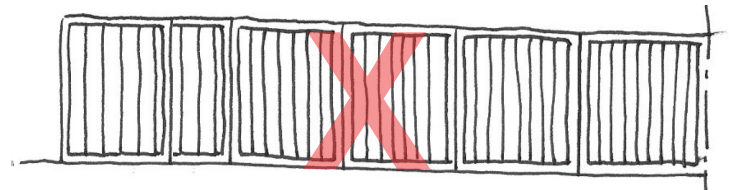
## U<sub>B</sub>.2.4. STATIONNEMENT

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

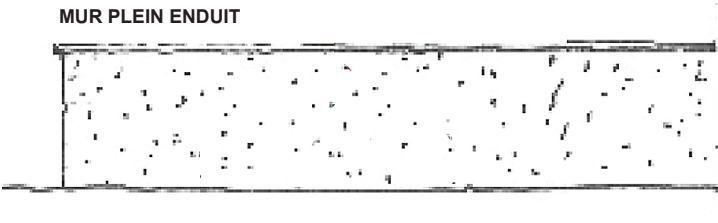
MUR PLEIN TRADITIONNEL



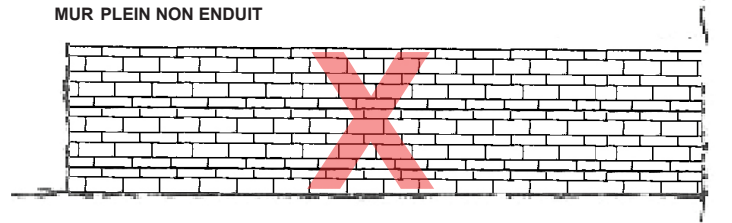
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



MUR PLEIN ENDUIT



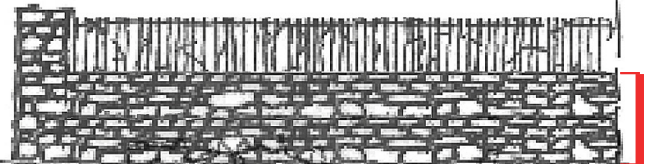
MUR PLEIN NON ENDUIT



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

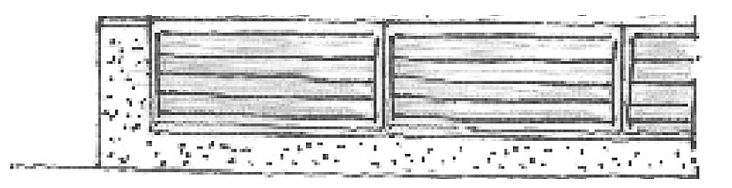


0,60m  
mini

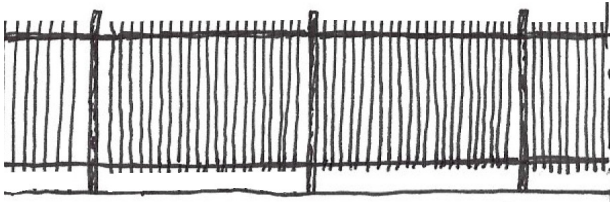


1,20m  
maxi

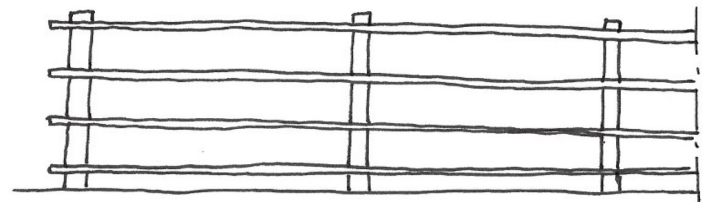
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



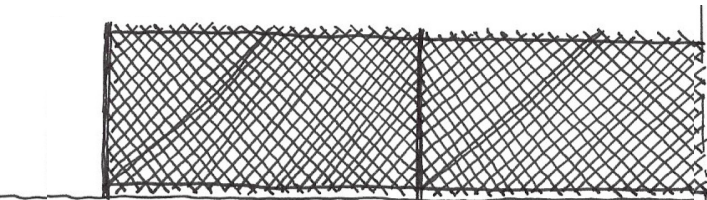
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



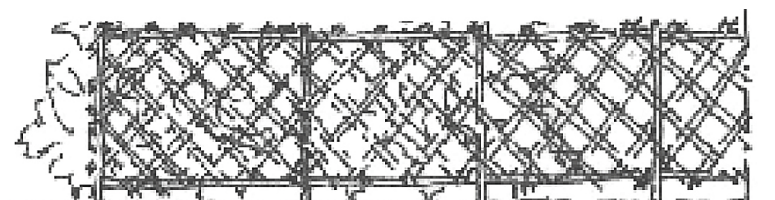
BARREAUDAGE HORIZONTAL



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	Autorisé si cumulativement : - il s'agit de construction secondaire ou annexe, - 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 PLUJ, - la distance entre la construction principale et l'annexe est inférieure à 25 mètres, - 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.  Sont, en outre autorisés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques s'il ne s'agit pas de : - éolienne de plus de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - ouvrage de production solaire installés au sol visible depuis l'espace public, - ligne et câble aérien non inclus à 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 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	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	

#### UJ.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## **Uj.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **Uj.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 (égout 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 40m<sup>2</sup> maximum à compter de l'approbation du PLUi.

## **Uj.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **Uj.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 a 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 USAi correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux activités artisanales et industrielles et assimilés.

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

#### USAi.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 <sup>2</sup> SDP
	Restauration	Autorisé si < 600m <sup>2</sup> 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
	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 s'il ne s'agit pas de : - terrains familiaux localifs, - 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

#### USAi.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

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

---

### **USAI.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 25,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égout du toit, pied de l'acrotère).

#### **2.1.5. Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70% 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**

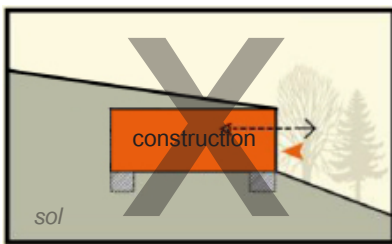
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastée

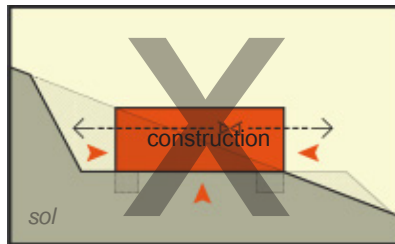
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*

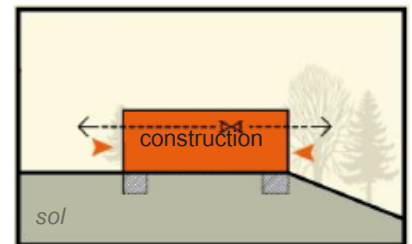
**ENTERRÉE**



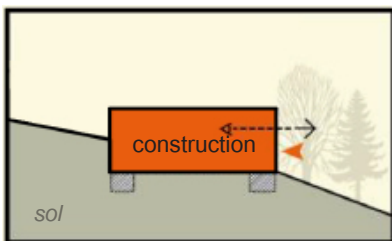
**SOL DÉBLAYÉ**



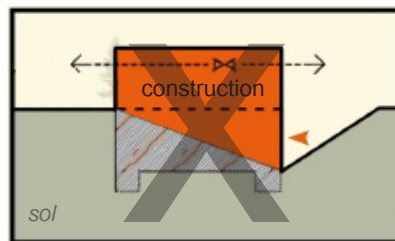
**ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)**



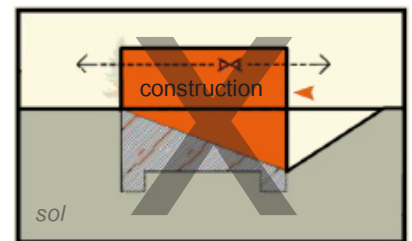
**SEMI-ENTERRÉE**



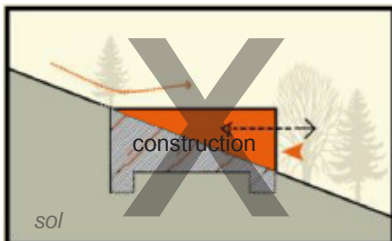
**SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)**



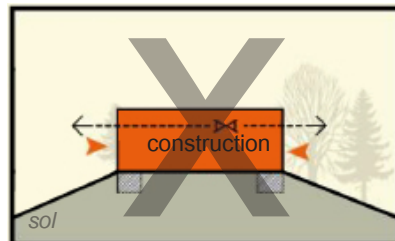
**ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE**



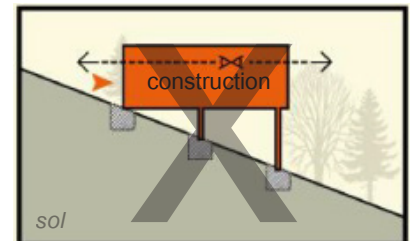
**ENCASTRÉE**



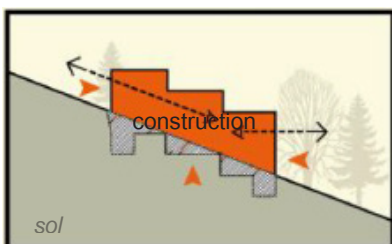
**TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)**



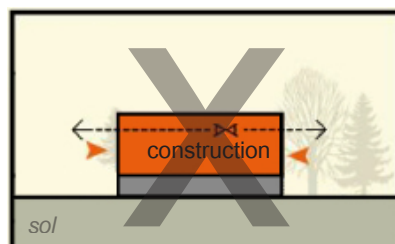
**PILOTIS**



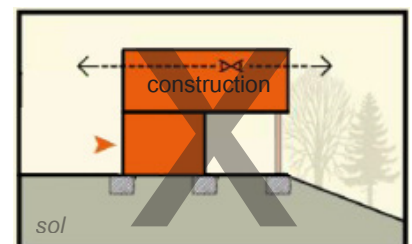
**SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)**



**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 a 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.

Toute aire artificialisée doit être aménagée de manière à éviter les eaux stagnantes de surface. A défaut, les aménagements devront intégrer des matériaux perméables ou semi-perméables (*de type grilles végétalisées, dalles alvéolées, evergreen, joints enherbés, graviers, béton végétal drainant...*).

### **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 :

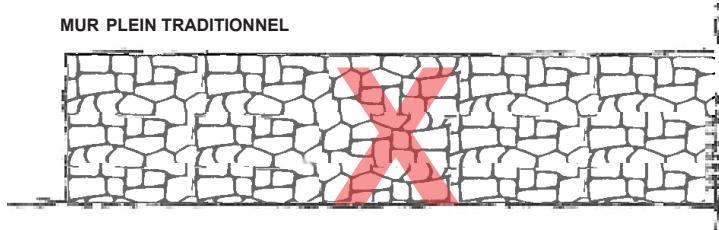
- les murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage vertical ou horizontal) ou opaque doublé ou non par une haie vive,
- les haies vives,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage.

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

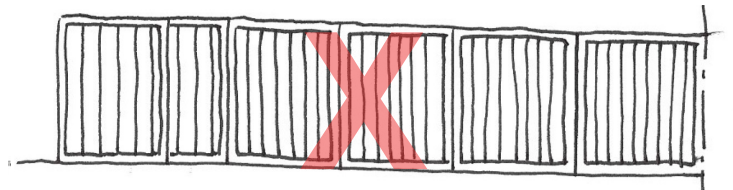
## **USAI.2.4. STATIONNEMENT**

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

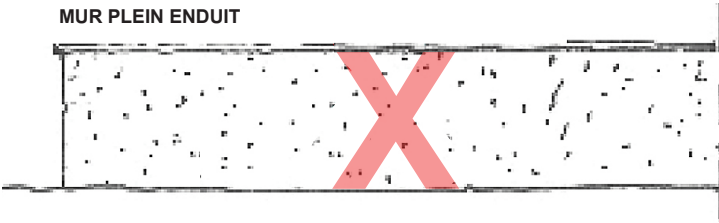
MUR PLEIN TRADITIONNEL



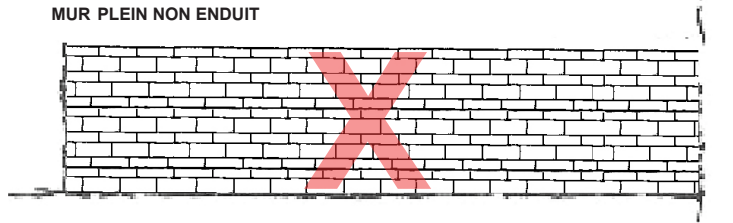
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



MUR PLEIN ENDUIT



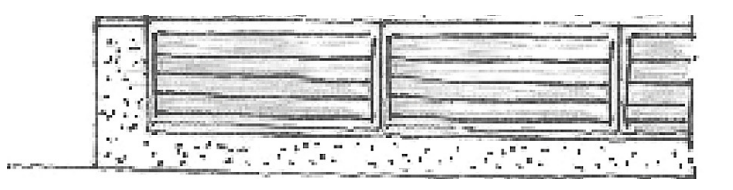
MUR PLEIN NON ENDUIT



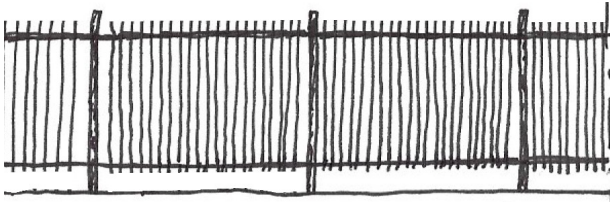
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



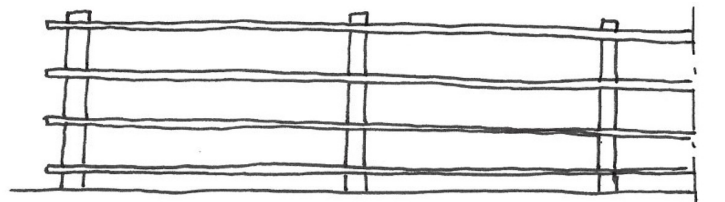
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



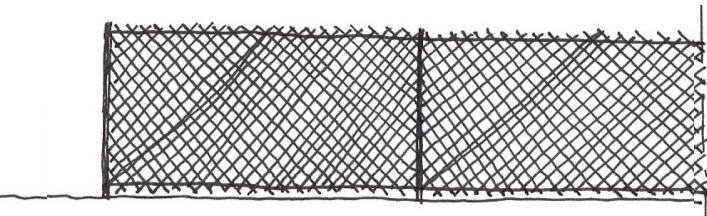
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



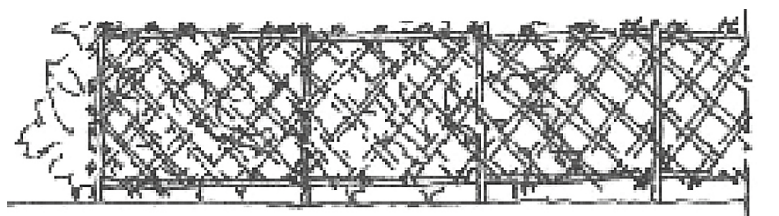
BARREAUDAGE HORIZONTAL



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 > 500m <sup>2</sup> SDP
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Interdit
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Interdit
	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé
	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 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

#### 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.

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

#### **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 (égout 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**

Les règles de l'article USaL 2.2. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**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**

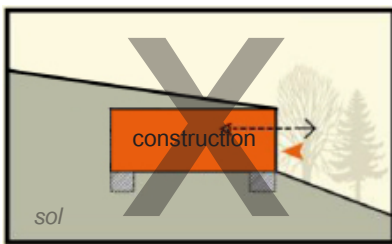
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastrée

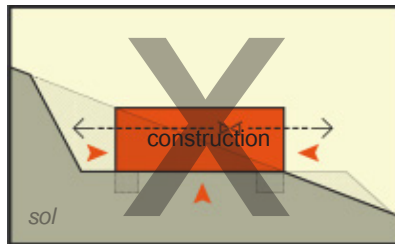
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*

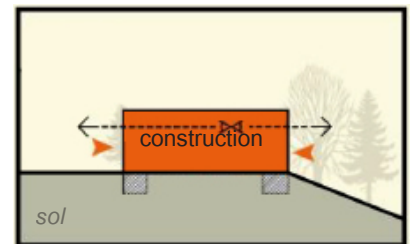
**ENTERRÉE**



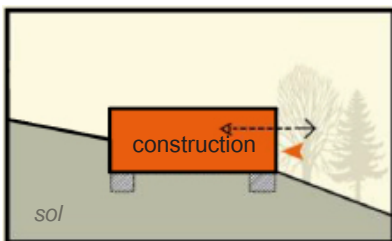
**SOL DÉBLAYÉ**



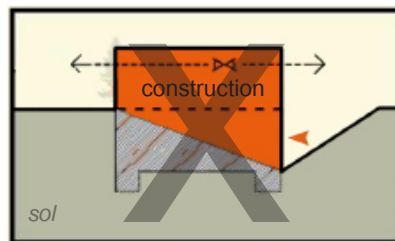
**ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)**



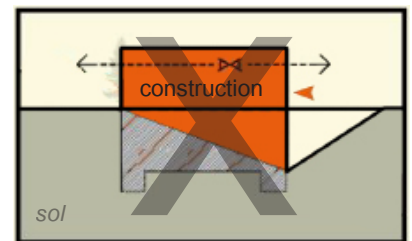
**SEMI-ENTERRÉE**



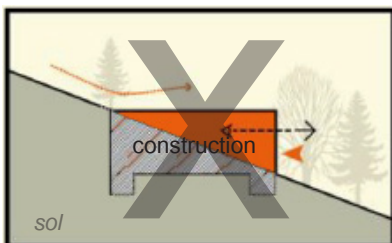
**SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)**



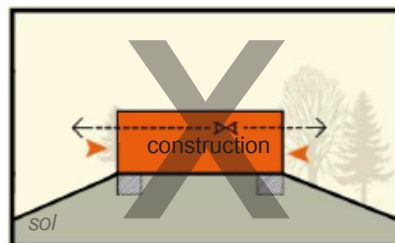
**ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE**



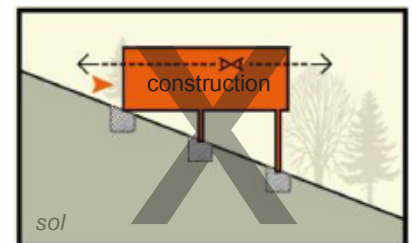
**ENCASTRÉE**



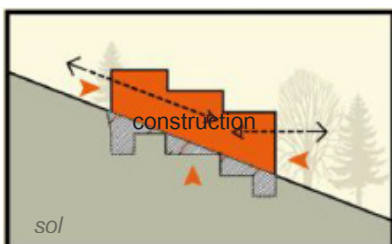
**TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)**



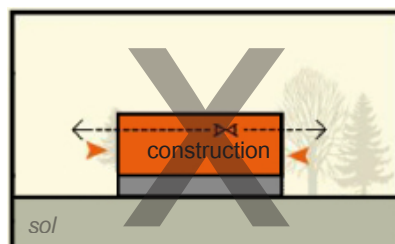
**PILOTIS**



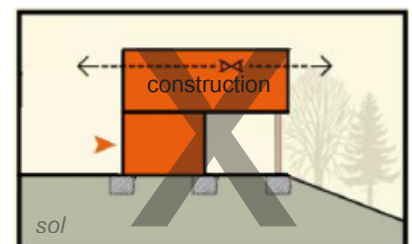
**SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)**



**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.

## **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 a 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.

Toute aire artificialisée doit être aménagée de manière à éviter les eaux stagnantes de surface. A défaut, les aménagements devront intégrer des matériaux perméables ou semi-perméables (*de type grilles végétalisées, dalles alvéolées, evergreen, joints enherbés, graviers, béton végétal drainant...*).

### **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.

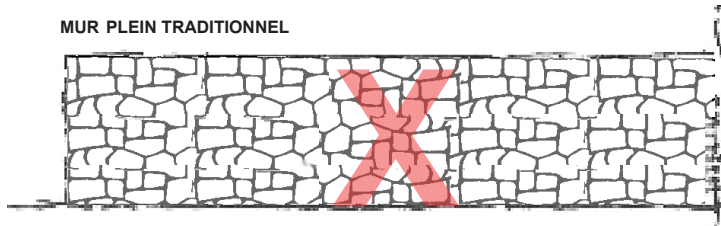
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

## **USaL.2.4. STATIONNEMENT**

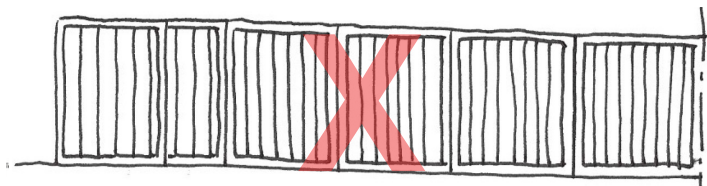
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

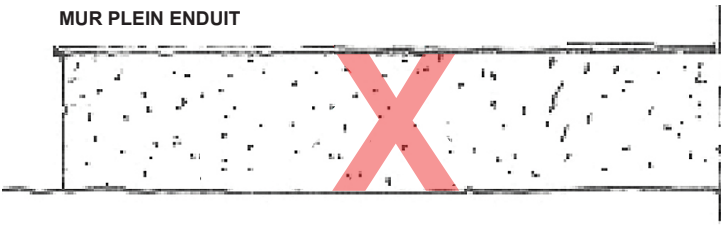
MUR PLEIN TRADITIONNEL



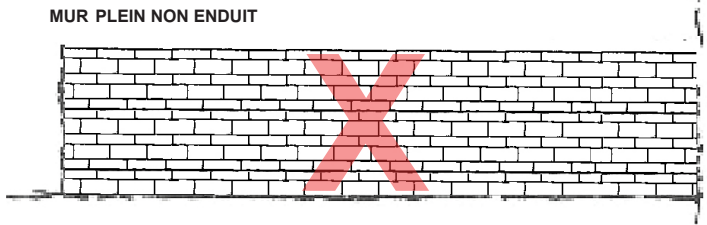
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



MUR PLEIN ENDUIT



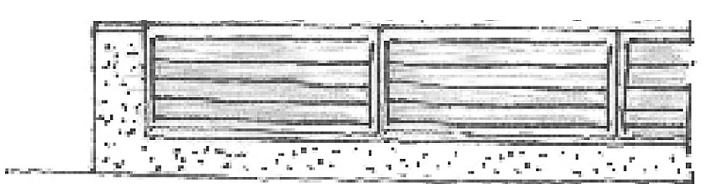
MUR PLEIN NON ENDUIT



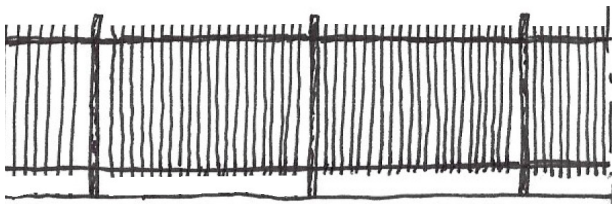
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



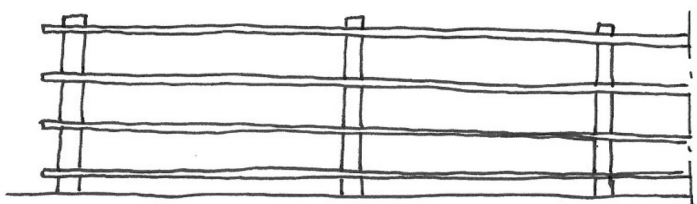
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



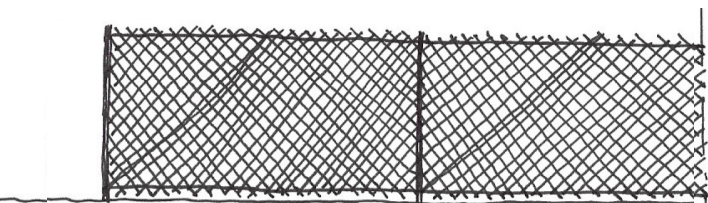
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



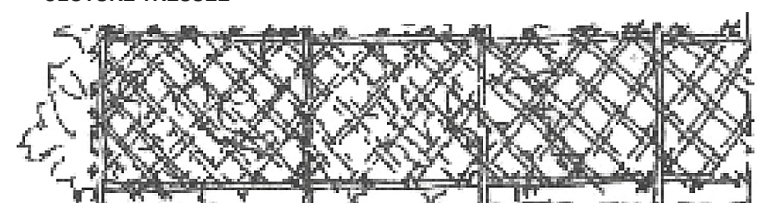
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



## **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
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé s'il ne s'agit pas de : - terrains familiaux locatifs, - 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 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	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**

Les règles de l'article USE 2.2. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**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**

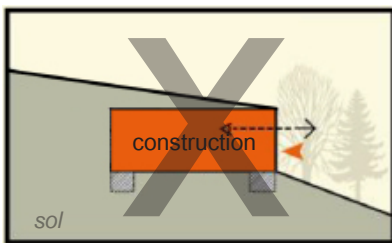
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree

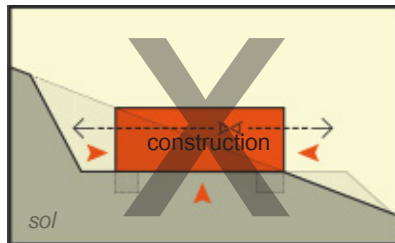
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*

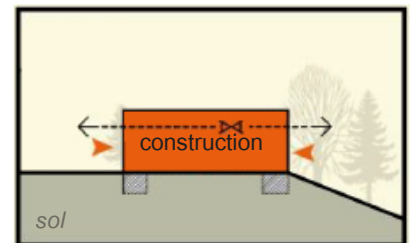
**ENTERRÉE**



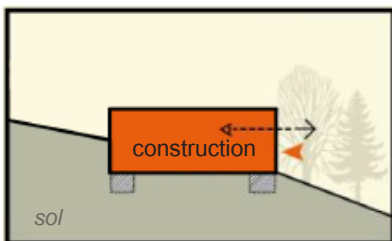
**SOL DÉBLAYÉ**



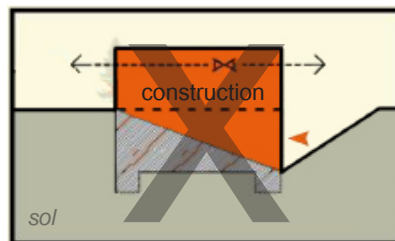
**ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)**



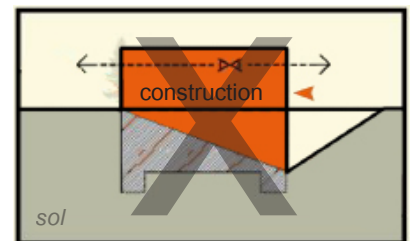
**SEMI-ENTERRÉE**



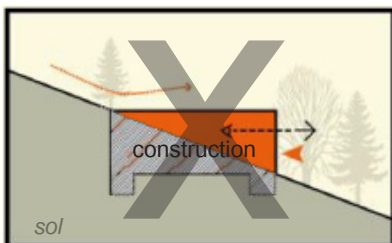
**SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)**



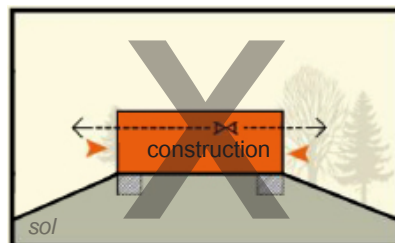
**ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE**



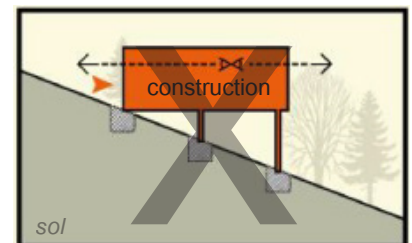
**ENCASTRÉE**



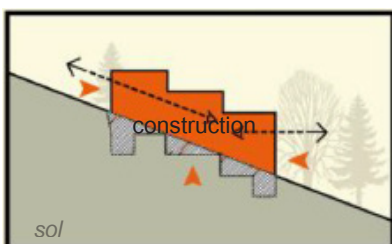
**TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)**



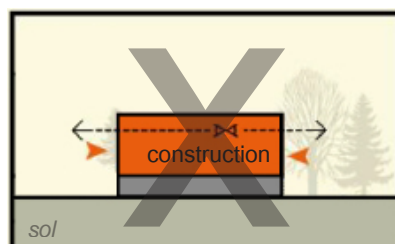
**PILOTIS**



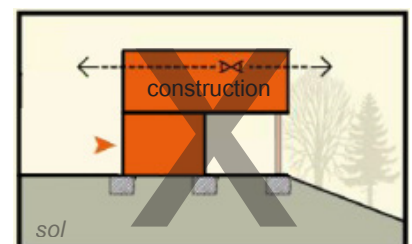
**SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)**



**RDC SUR-ÉLEVÉ**



**SURPLOMB**



**2.2.3. Composition et percement des façades**

Non réglementé.

**2.2.4. Traitement des façades**

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 a 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.

Toute aire artificialisée doit être aménagée de manière à éviter les eaux stagnantes de surface. A défaut, les aménagements devront intégrer des matériaux perméables ou semi-perméables (*de type grilles végétalisées, dalles alvéolées, evergreen, joints enherbés, graviers, béton végétal drainant...*).

**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<sub>F</sub> correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

### US<sub>F</sub>.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### US<sub>F</sub>.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
	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 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	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisés si, cumulativement : - ils sont nécessaires aux services publics, - ils relèvent des domaines du transport d'énergie, du transport ferroviaire, 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.  En outre, sont autorisés les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont nécessaires à l'entretien ou au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs
	Enregistrement	
	Déclaration	

#### US<sub>F</sub>.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

**US<sub>F</sub>.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

**US<sub>F</sub>.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<sub>F</sub>.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<sub>F</sub>.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**

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.

Seules sont autorisées dans une bande de 3 mètres de part et d'autre des pistes longeant les voies ferroviaires des strates végétales herbacées.

Aucun arbre de hautes tiges ne peut être planté à une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

### **2.3.4.Ciôture**

Non réglementé.

## **US<sub>F</sub>.2.4. STATIONNEMENT**

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

## **US<sub>F</sub>.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **US<sub>F</sub>.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **US<sub>F</sub>.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 1AUSAL  
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 **six 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 1AUsai** correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, dédiés aux activités artisanales et industrielles.
- les **zones 1AUsaL** correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, dédiés aux activités logistiques.
- les **zones 1AUse** 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 2AUb** 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 2AUse** 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
Habitat	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé si < 150m² SDP
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Autorisé si < 150m² 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 < 150m² SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé s'il ne s'agit pas de : - éolienne de plus de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - ouvrage de production solaire installé au sol visibles depuis l'espace public, - ligne et câble aérien non inclus à une opération de réfection, de maintenance ou de modification des réseaux existants et de leurs ouvrages liés.
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé s'il ne s'agit pas de : - terrains familiaux locatifs, - aires permanentes d'accueil des gens du voyage.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Autorisé si < 150m² SDP
	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	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 (égout 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 (égout 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.

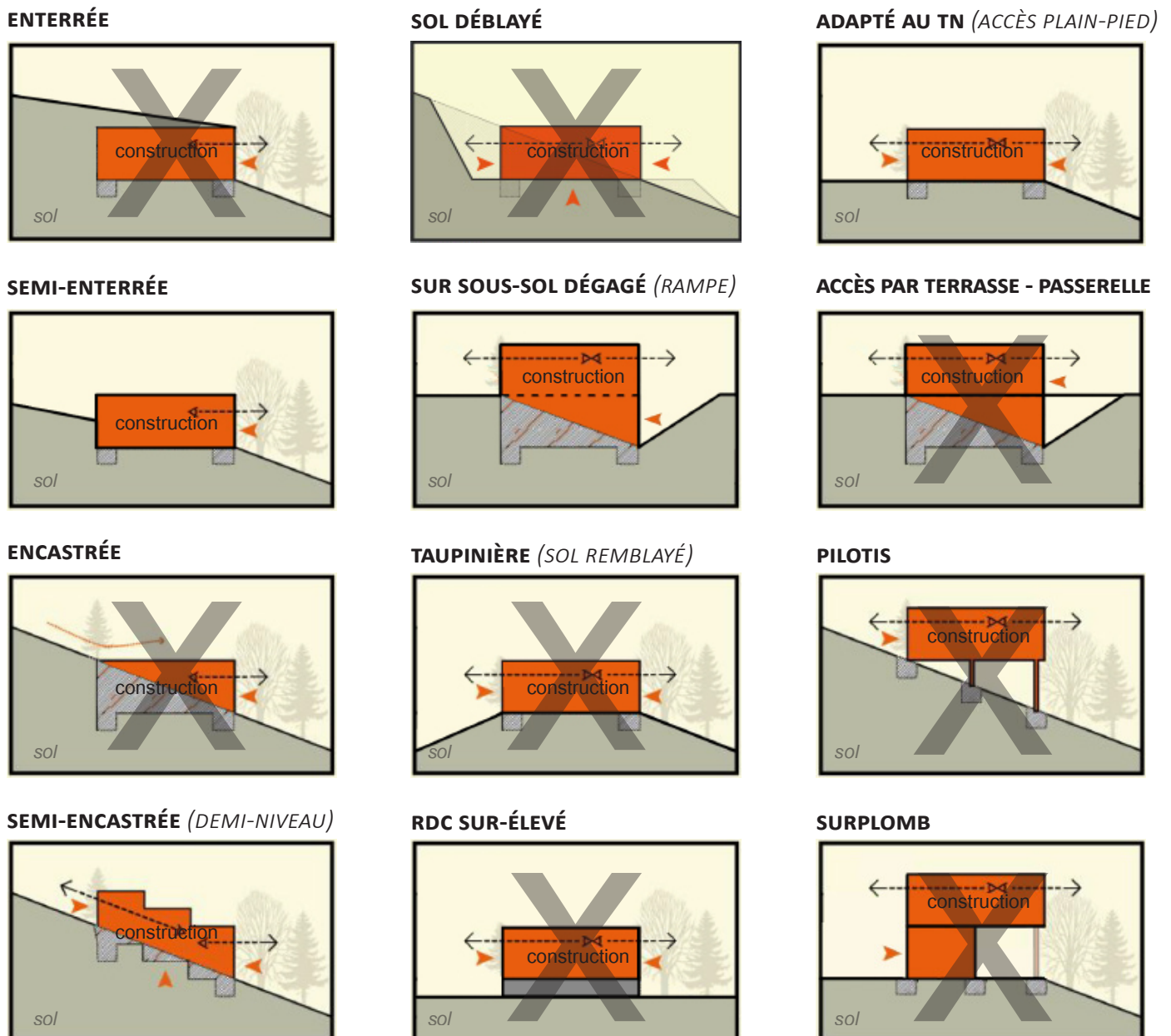
**2.2.2.Insertion de la construction par rapport à la topographie**

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.

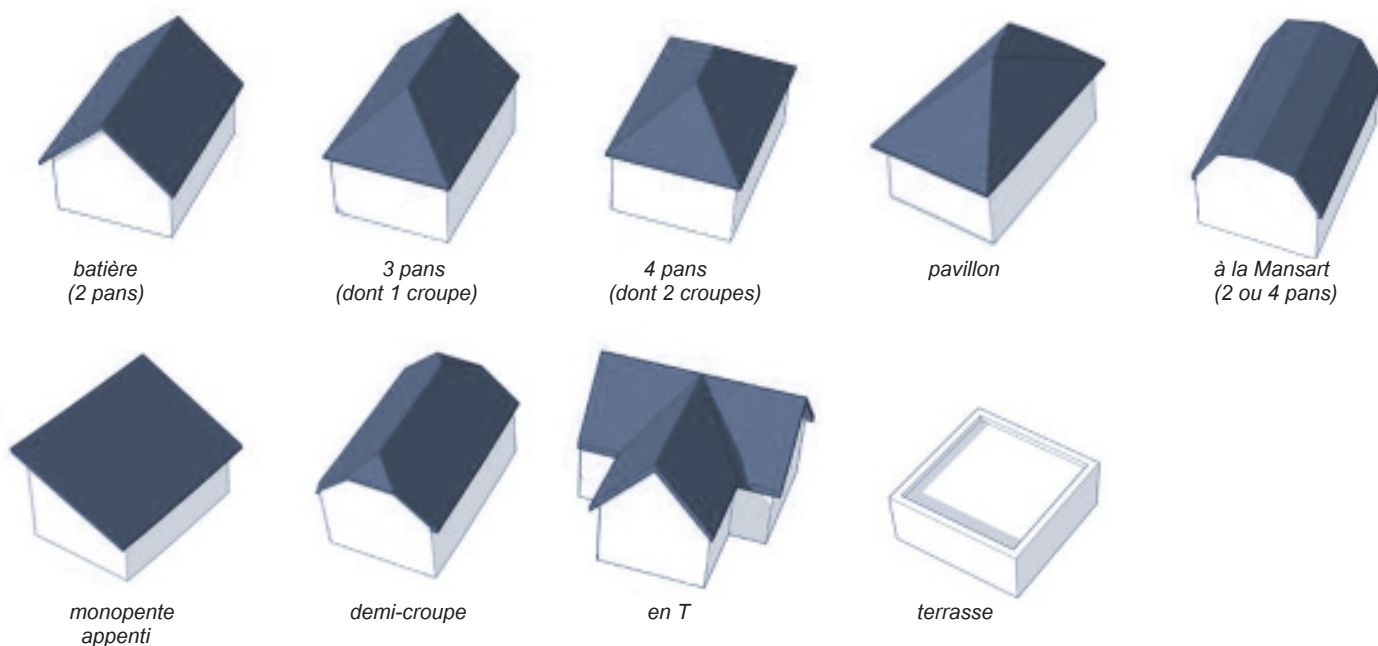
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9003, 9010, 9016) est interdite. Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. Ces règles ne s'appliquent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

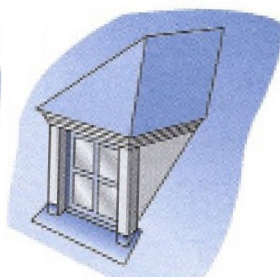
Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

- 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.

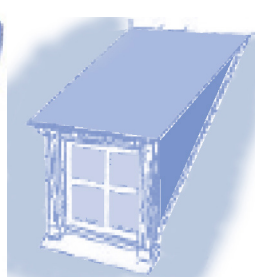
*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*



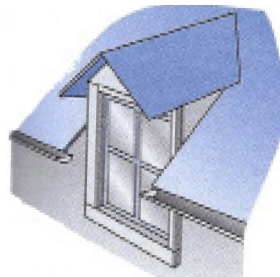
*Lucarne à 2 pans  
ou Jacobine ou en bâtière  
ou à Chevalet*



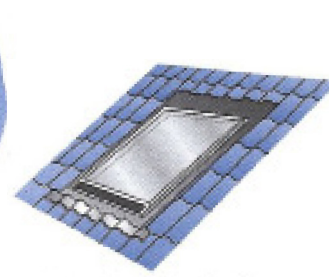
*Lucarne à capucine  
ou à croupe*



*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 a minima 60% de la superficie de la parcelle. Toute opération d'aménagement ou de construction de logements doit intégrer 100m<sup>2</sup> 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.

Toute aire artificialisée doit être aménagée de manière à éviter les eaux stagnantes de surface. A défaut, les aménagements devront intégrer des matériaux perméables ou semi-perméables (*de type grilles végétalisées, dalles alvéolées, evergreen, joints enherbés, graviers, béton végétal drainant...*).

### 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.

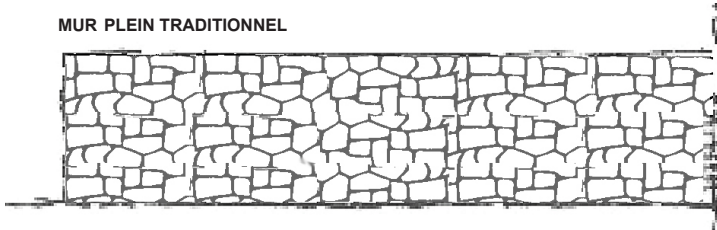
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

## 1AU.2.4. STATIONNEMENT

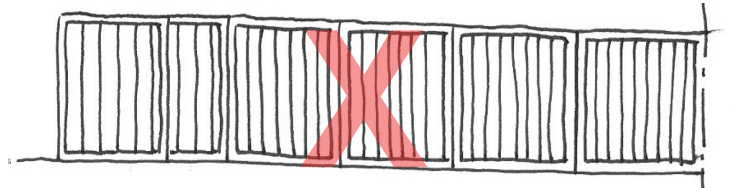
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

MUR PLEIN TRADITIONNEL



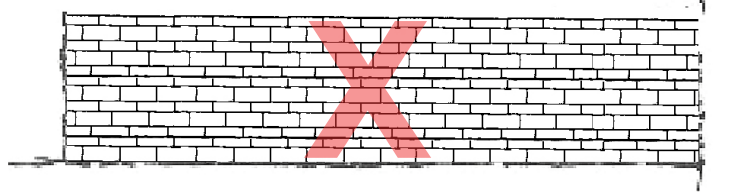
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



MUR PLEIN ENDUIT



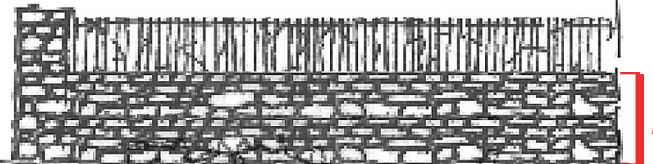
MUR PLEIN NON ENDUIT



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

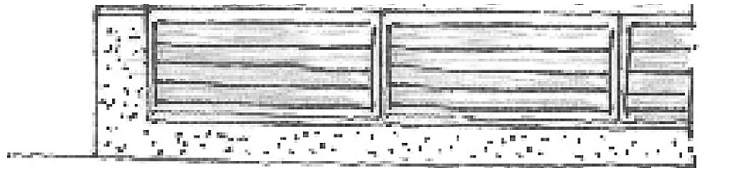


0,60m  
mini

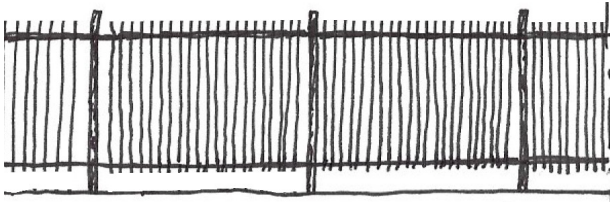


1,20m  
maxi

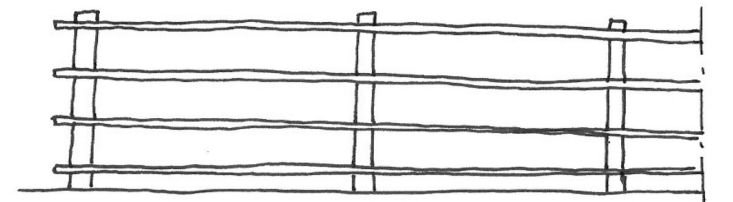
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



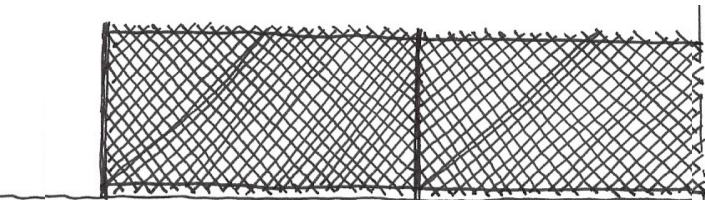
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



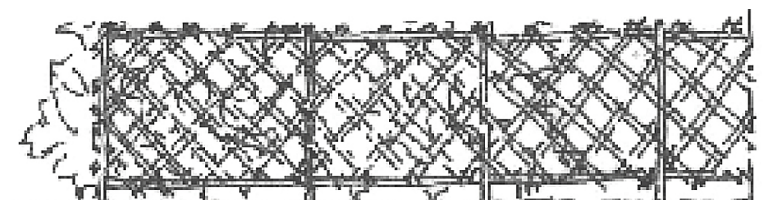
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



### **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 1AUSAi correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, dédiés aux activités artisanales et industrielles et assimilés.

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

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

Les zones 1AUSAi 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 > 300m² SDP
	Restauration	Autorisé si < 600m² 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
	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 s'il ne s'agit pas de : - terrains familiaux locatifs, - 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

#### 1AUSAi.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé

## **1AUS<sub>AI</sub>.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **1AUS<sub>AI</sub>.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 (égout du toit, pied de l'acrotère).

#### **2.1.5. Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 70% maximum de la superficie du tènement.

**1AUS<sub>AI</sub>.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**1AUS<sub>AI</sub>.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**

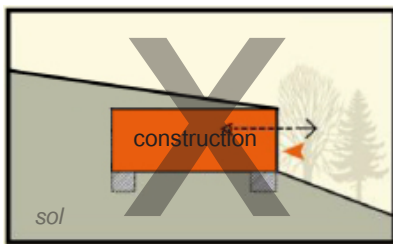
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree

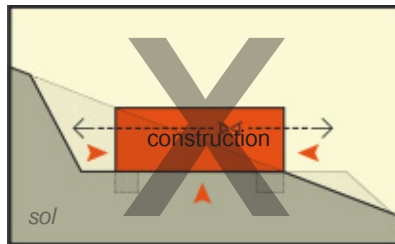
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*

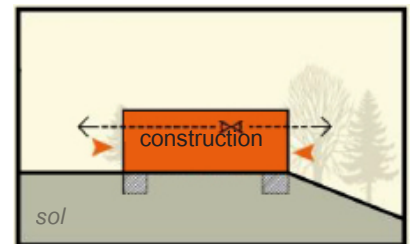
**ENTERRÉE**



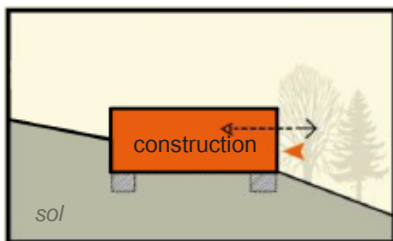
**SOL DÉBLAYÉ**



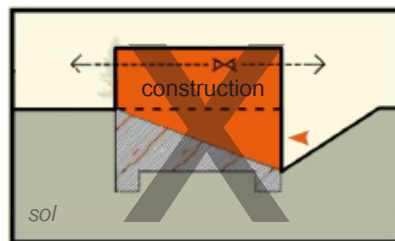
**ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)**



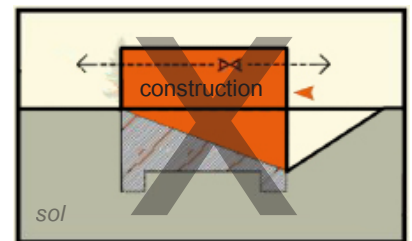
**SEMI-ENTERRÉE**



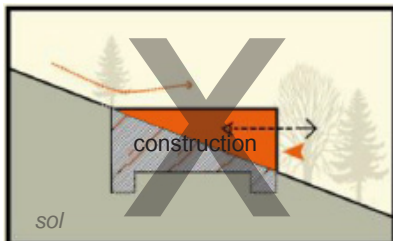
**SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)**



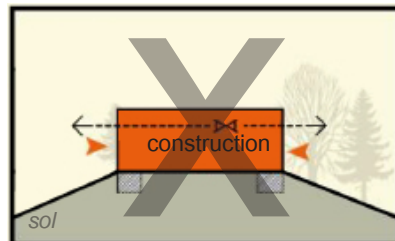
**ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE**



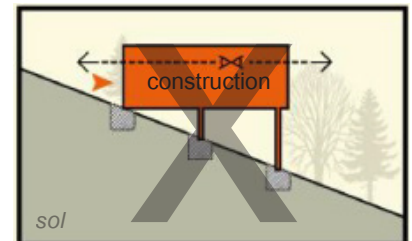
**ENCASTRÉE**



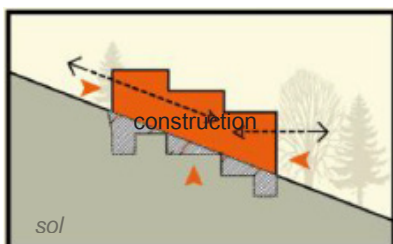
**TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)**



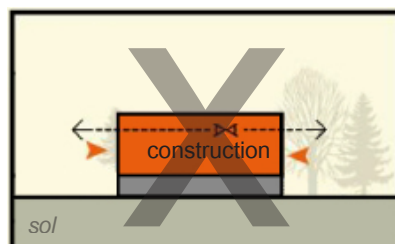
**PILOTIS**



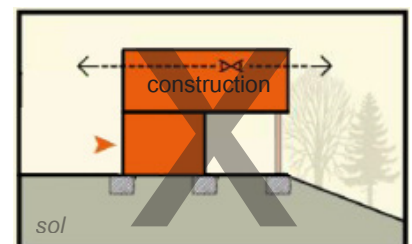
**SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)**



**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<sub>AI</sub>.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 a 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.

Toute aire artificialisée doit être aménagée de manière à éviter les eaux stagnantes de surface. A défaut, les aménagements devront intégrer des matériaux perméables ou semi-perméables (*de type grilles végétalisées, dalles alvéolées, evergreen, joints enherbés, graviers, béton végétal drainant...*).

### **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 :

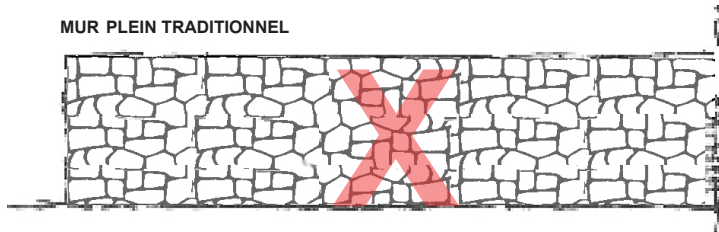
- les murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage vertical ou horizontal) ou opaque doublé ou non par une haie vive,
- les haies vives,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage.

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

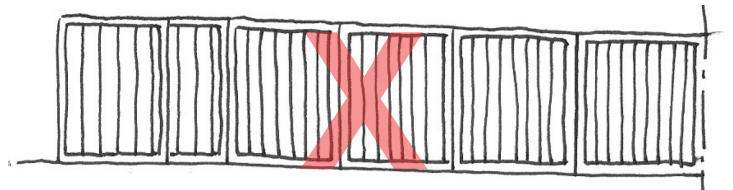
## **1AUS<sub>AI</sub>.2.4. STATIONNEMENT**

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

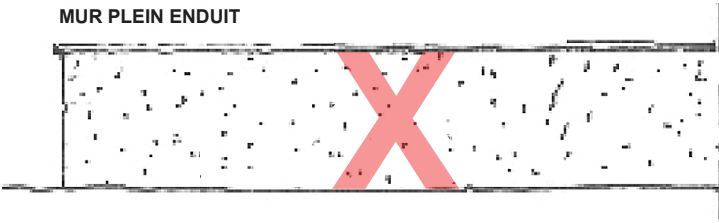
MUR PLEIN TRADITIONNEL



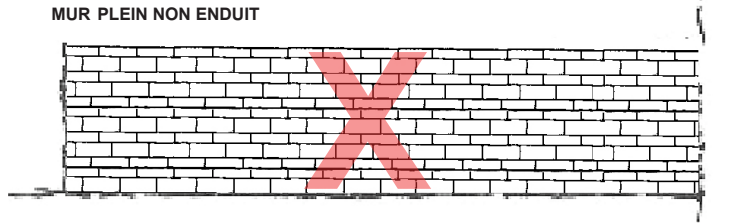
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



MUR PLEIN ENDUIT



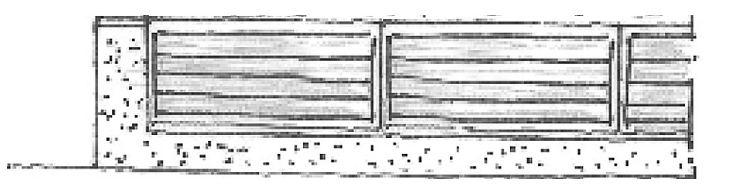
MUR PLEIN NON ENDUIT



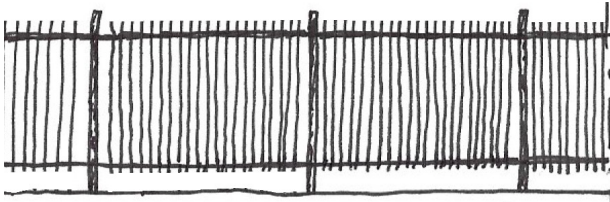
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



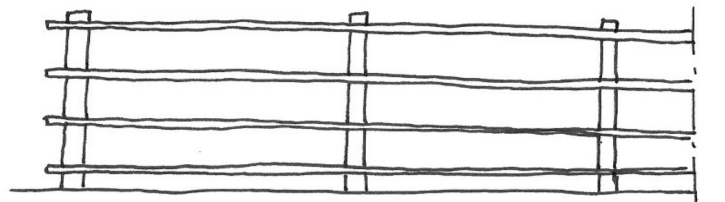
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



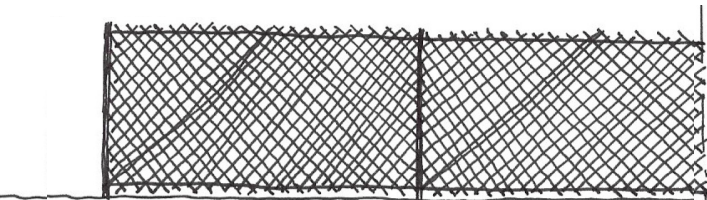
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



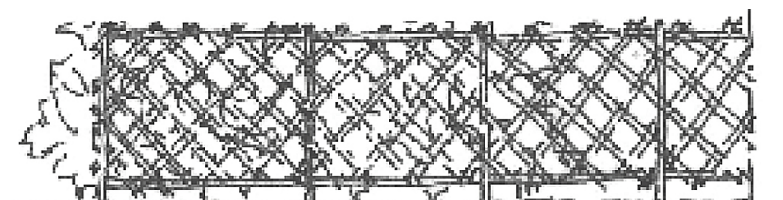
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



## **1AUS<sub>AI</sub>.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **1AUS<sub>AI</sub>.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<sub>AI</sub>.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

# zone 1AUSaL

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones **1AUsaL** correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, destinés à accueillir des activités logistiques.

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

#### 1AUSaL.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
	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 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

#### 1AUSaL.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## **1AUSaL.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **1AUSaL.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.

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

#### **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 (égout du toit, pied de l'acrotère).

#### **2.1.5. Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

## 1AUSaL.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### 1AUSaL.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles de l'article 1AUSaL 2.2. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 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

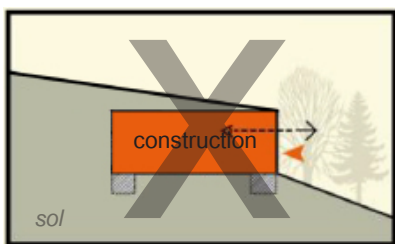
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree

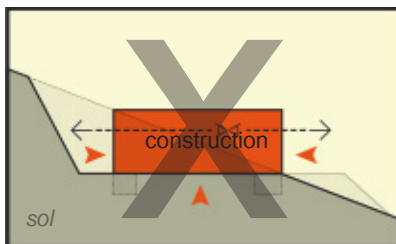
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*

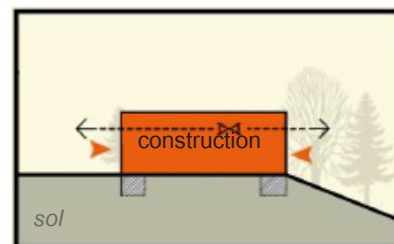
#### ENTERRÉE



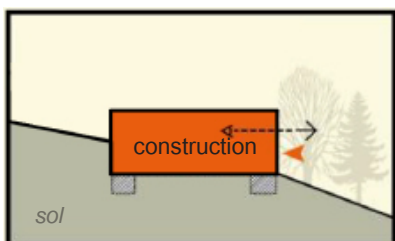
#### SOL DÉBLAYÉ



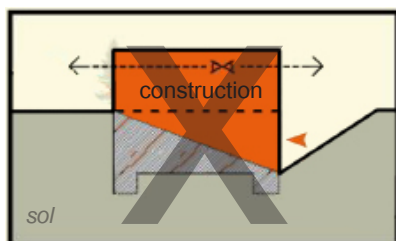
#### ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



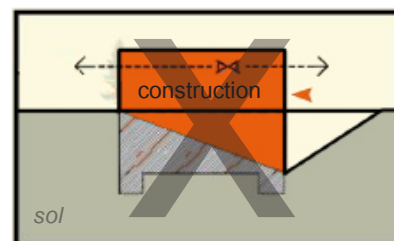
#### SEMI-ENTERRÉE



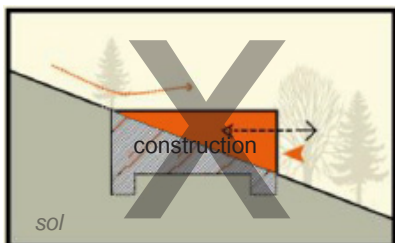
#### SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



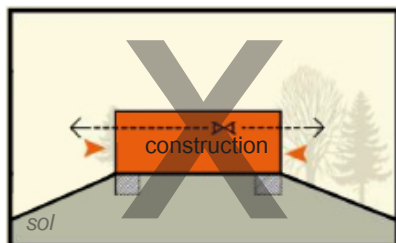
#### ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



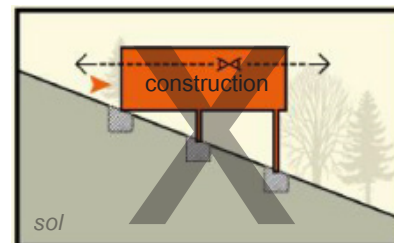
#### ENCASTRÉE



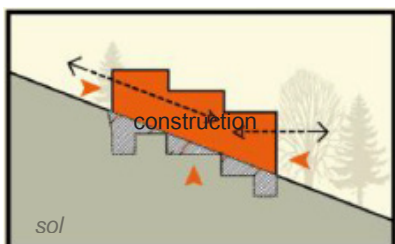
#### TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



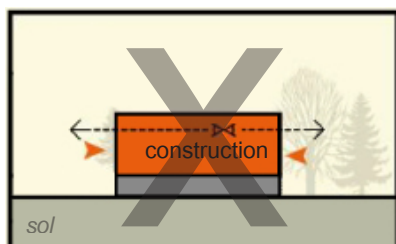
#### PILOTIS



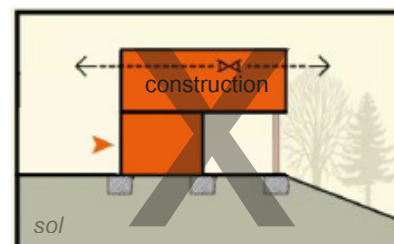
#### SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



#### 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.

## 1AUSAL.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 a 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.

Toute aire artificialisée doit être aménagée de manière à éviter les eaux stagnantes de surface. A défaut, les aménagements devront intégrer des matériaux perméables ou semi-perméables (*de type grilles végétalisées, dalles alvéolées, evergreen, joints enherbés, graviers, béton végétal drainant...*).

### 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.

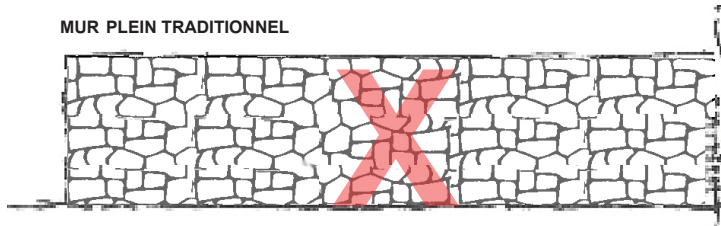
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

## 1AUSAL.2.4. STATIONNEMENT

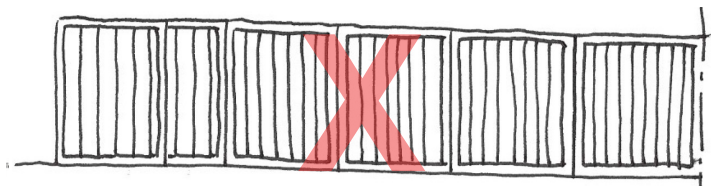
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

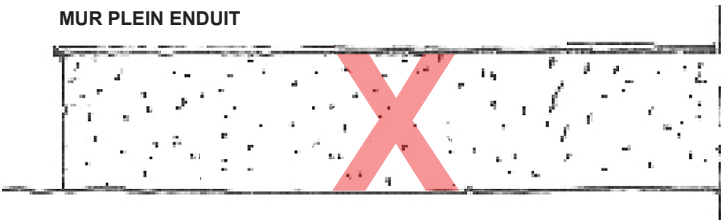
MUR PLEIN TRADITIONNEL



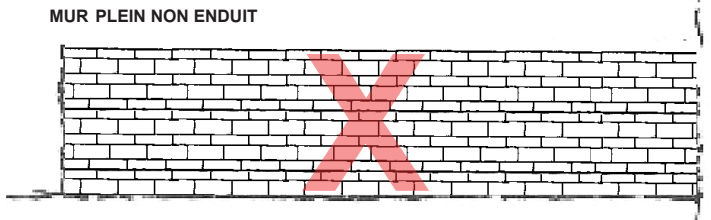
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



MUR PLEIN ENDUIT



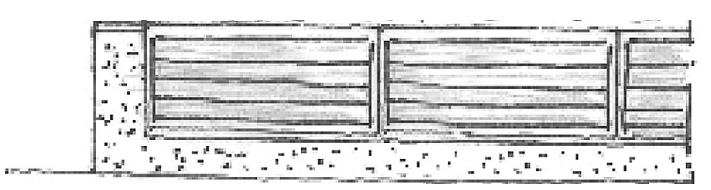
MUR PLEIN NON ENDUIT



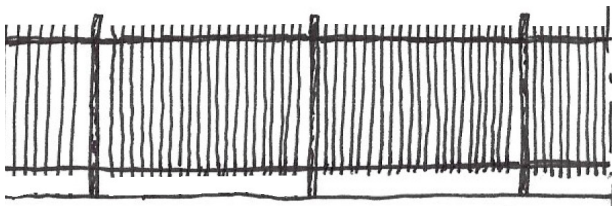
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



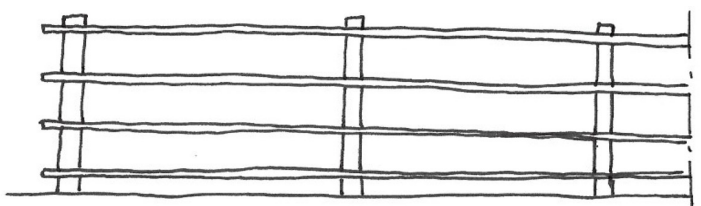
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



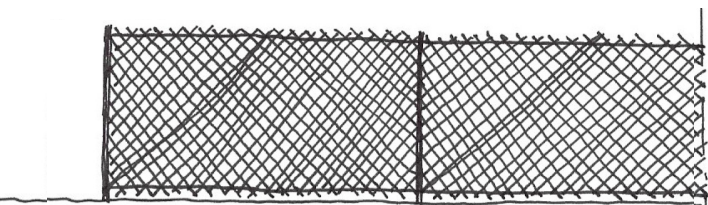
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



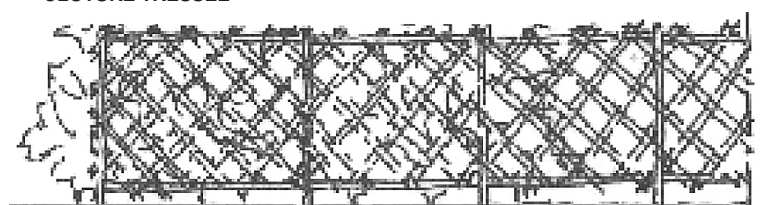
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



### **1AUSaL.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

#### **1AUSaL.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.

#### **1AUSaL.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<sub>SE</sub> 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<sub>SE</sub>.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1AU<sub>SE</sub>1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

La zone 1AU<sub>SE</sub> 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
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé s'il ne s'agit pas de : - terrains familiaux locatifs, - 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 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	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<sub>SE</sub>1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## **1AUS<sub>E</sub>.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **1AUS<sub>E</sub>.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<sub>E</sub>.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**1AUS<sub>E</sub>.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les règles de l'article 1AUS<sub>E</sub> 2.2. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**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**

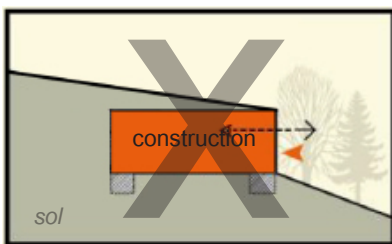
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree

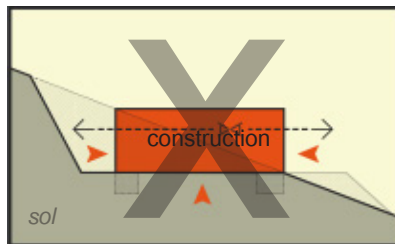
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*

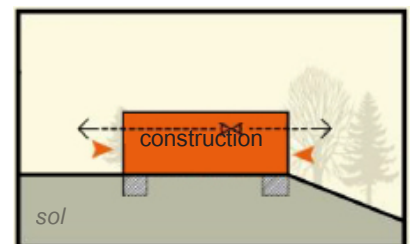
**ENTERRÉE**



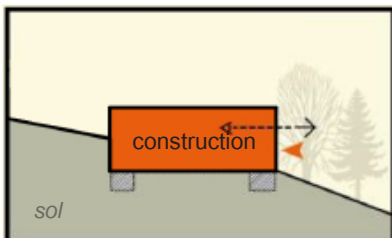
**SOL DÉBLAYÉ**



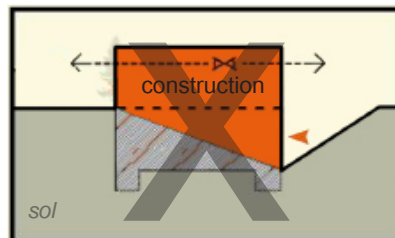
**ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)**



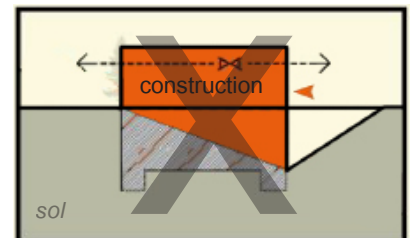
**SEMI-ENTERRÉE**



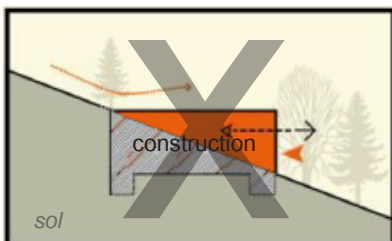
**SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)**



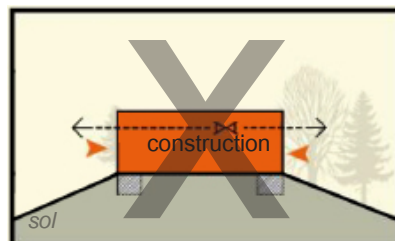
**ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE**



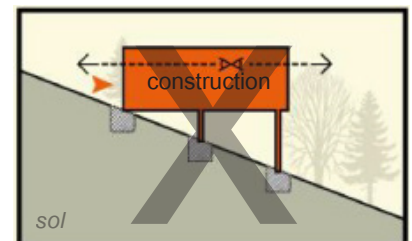
**ENCASTRÉE**



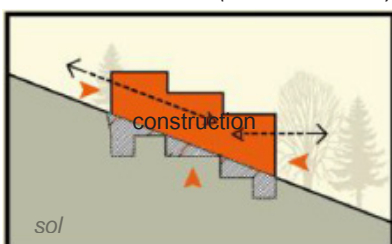
**TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)**



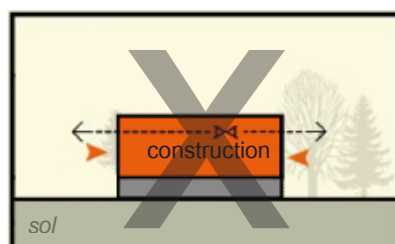
**PILOTIS**



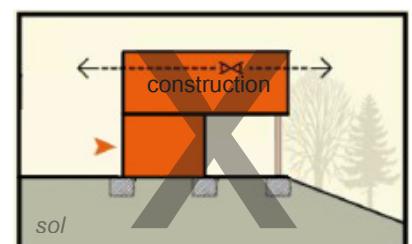
**SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)**



**RDC SUR-ÉLEVÉ**



**SURPLOMB**



**2.2.3. Composition et percement des façades**

Non réglementé.

**2.2.4. Traitement des façades**

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<sub>E</sub>.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 a 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.

Toute aire artificialisée doit être aménagée de manière à éviter les eaux stagnantes de surface. A défaut, les aménagements devront intégrer des matériaux perméables ou semi-perméables (*de type grilles végétalisées, dalles alvéolées, evergreen, joints enherbés, graviers, béton végétal drainant...*).

**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**

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

**1AUS<sub>E</sub>.2.4. STATIONNEMENT**

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

## **1AUS<sub>E</sub>.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **1AUS<sub>E</sub>.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **1AUS<sub>E</sub>.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<sub>B</sub> 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<sub>B.1</sub>. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 2AU<sub>B.1.1</sub>. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

La zone 2AU<sub>B</sub> 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 <sup>2</sup> maximum à compter de l'approbation du PLUi
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	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 activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Interdit
	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	Interdit
	Enregistrement	Interdit
	Déclaration	Interdit

#### 2AU<sub>B.1.2</sub>. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## **2AU<sub>B</sub>.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2AU<sub>B</sub>.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 (égout 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 (égout 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<sub>B</sub>.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

**2AU<sub>B</sub>.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**

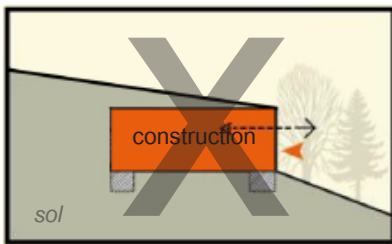
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

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

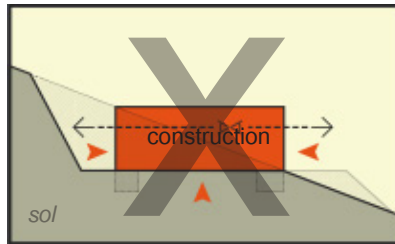
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite. Dans les secteurs à constructibilité encadrée, les constructions sur sous-sol dégagé sont interdites.

*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*

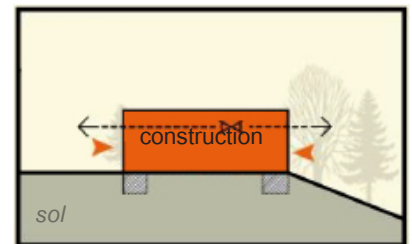
**ENTERRÉE**



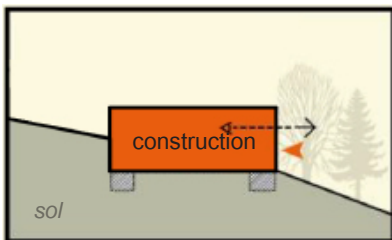
**SOL DÉBLAYÉ**



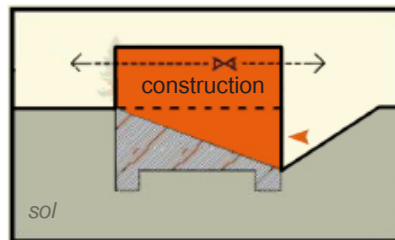
**ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)**



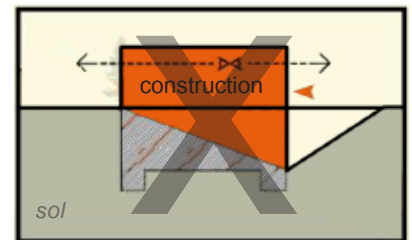
**SEMI-ENTERRÉE**



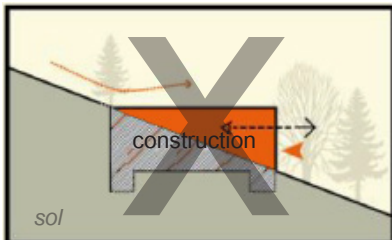
**SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)**



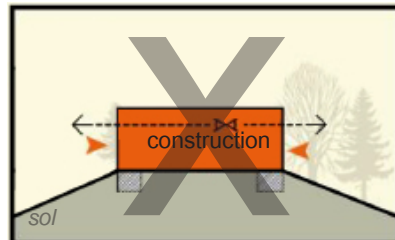
**ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE**



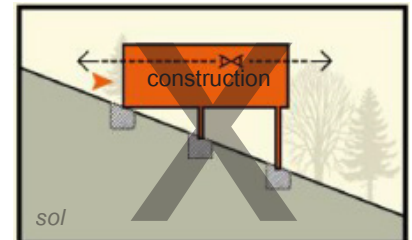
**ENCASTRÉE**



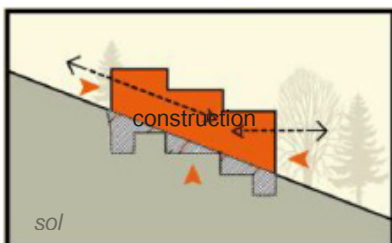
**TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)**



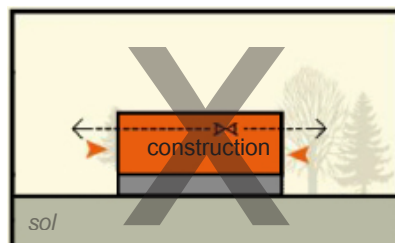
**PILOTIS**



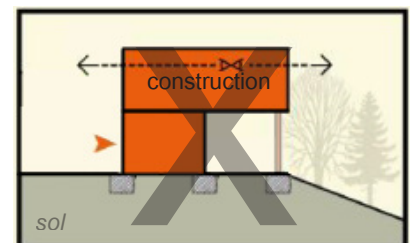
**SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)**



**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.

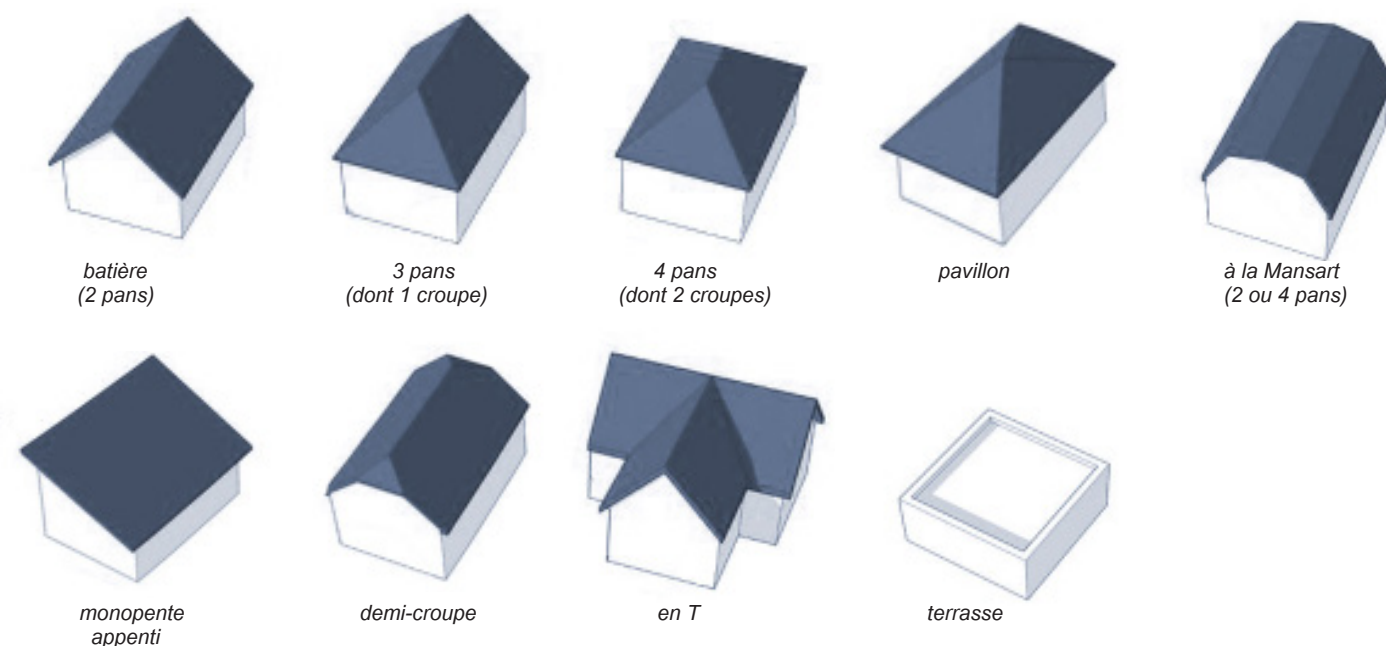
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9003, 9010, 9016) est interdite. Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs. Ces règles ne s'appliquent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

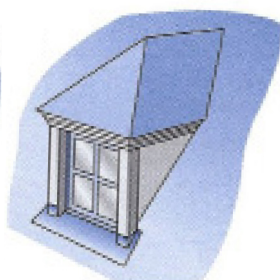
Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

- 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.

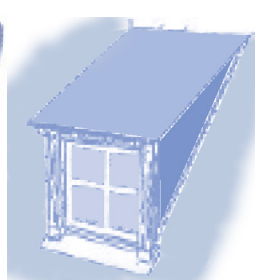
*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*



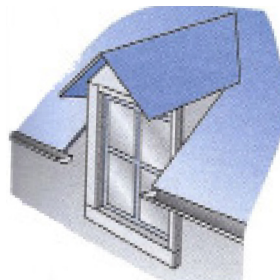
*Lucarne à 2 pans  
ou Jacobine ou en bâtière  
ou à Chevalet*



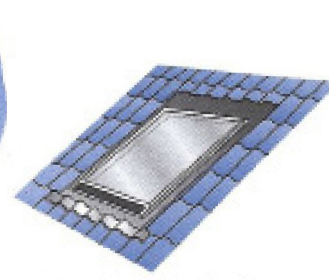
*Lucarne à capucine  
ou à croupe*



*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. 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.

## **2AU<sub>B</sub>.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 a minima 60% de la superficie de la parcelle. Toute opération d'aménagement ou de construction de logements doit intégrer 100m<sup>2</sup> 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.

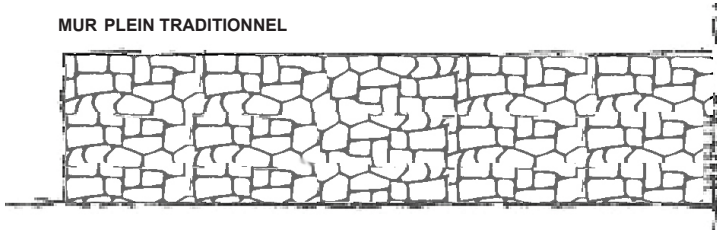
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

## **2AU<sub>B</sub>.2.4. STATIONNEMENT**

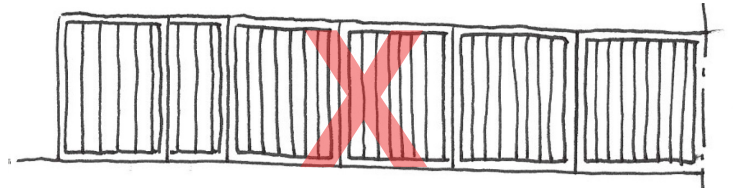
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

MUR PLEIN TRADITIONNEL



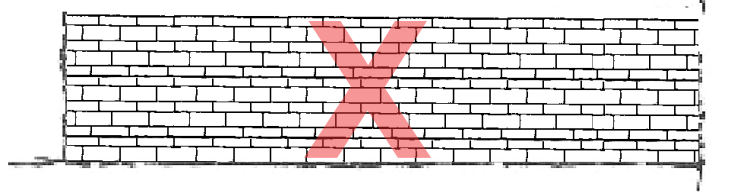
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



MUR PLEIN ENDUIT



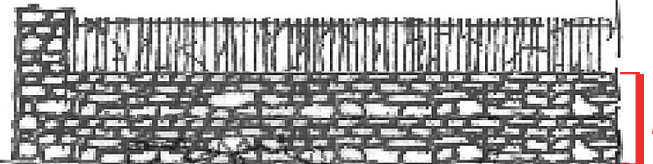
MUR PLEIN NON ENDUIT



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

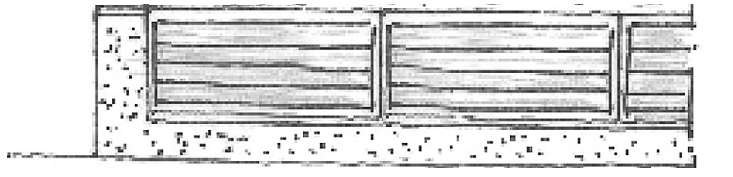


0,60m  
mini

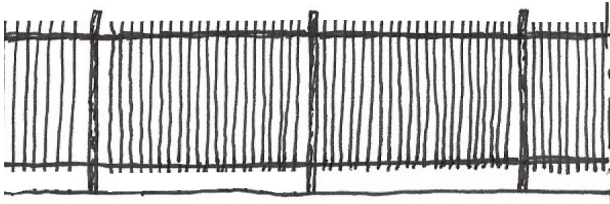


1,20m  
maxi

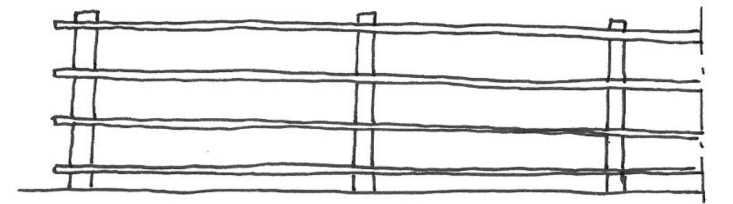
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



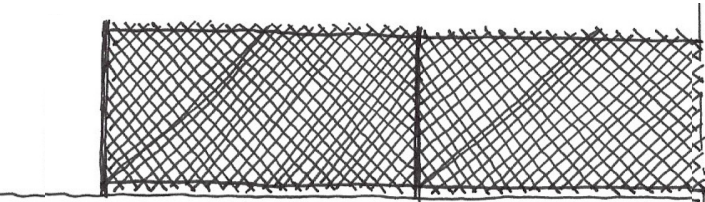
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



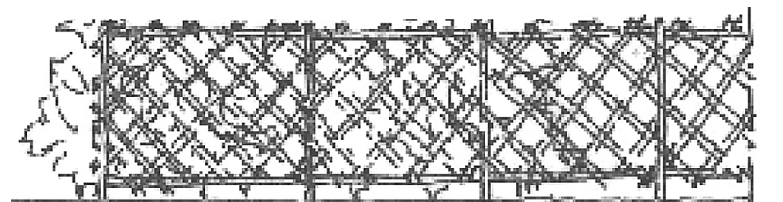
BARREAUDAGE HORIZONTAL



CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



## **2AU<sub>B</sub>.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **2AU<sub>B</sub>.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<sub>B</sub>.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<sub>SE</sub> 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<sub>SE</sub>.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 2AU<sub>SE</sub>1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

La zone 2AU<sub>SE</sub> 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	Autorisé s'il s'agit de : - Extension de bâtiment existant dans la limite de 5m <sup>2</sup> maximum à compter de l'approbation du PLUi - Constructions ou installations nécessaires aux ouvrages HTB (aériens, aérosouterrains, souterrains et postes de transformation d'énergie électrique) ainsi les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages HTB.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	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	Interdit
	Enregistrement	Interdit
	Déclaration	Interdit

#### 2AU<sub>SE</sub>1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## **2AUS<sub>E</sub>.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

---

### **2AUS<sub>E</sub>.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **2AUS<sub>E</sub>.2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Non réglementé

### **2AUS<sub>E</sub>.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **2AUS<sub>E</sub>.2.4. STATIONNEMENT**

Non réglementé

## **2AUS<sub>E</sub>.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **2AUS<sub>E</sub>.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **2AUS<sub>E</sub>.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 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 **deux 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 Aes** correspondent aux secteurs agricoles avec intégration des enjeux de production énergétique par le développement parcs solaires.

# 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) numérotés 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. Un seul logement ou local professionnel peut être créé par bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination autorisé. - 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 l'emprise au sol du bâtiment initial non agricole à compter de l'approbation du PLU. - les annexes de constructions principales non agricoles dans la limite de 2 annexes nouvelles à compter de l'approbation du PLU, représentant au maximum 20m² par annexe et si la distance entre la construction principale et l'annexe est inférieure à 25 mètres.
	Hébergement	
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	Autorisés si, cumulativement : - ils sont nécessaires aux services publics, - ils ne reçoivent pas du public, - ils relèvent des domaines de la production ou 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 s'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux ouvrages HTB (aériens, aérosouterrains, souterrains et postes de transformation d'énergie électrique) ainsi les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages HTB.
	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	Autorisé
	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	Autorisées : - 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. Le principe de réciprocité (selon l'article L.111-3 du code rural) s'applique avec les constructions tiers. - 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 (égout du toit, pied de l'acrotère).

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.

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 (égout du toit, pied de l'acrotère).

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

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.

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

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 (égout du toit, pied de l'acrotère).

- Pour les équipement d'intérêt collectif et services publics

Les installations agrivoltaïques ne devront pas dépasser 8,00 mètres au point le plus haut. Pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur n'est pas réglementée.

- 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 (égout 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 (égout du toit, pied de l'acrotère).

#### 2.1.5. Emprise au sol des constructions

L'extension de bâtiment existant non agricole est autorisée dans la limite de 30% maximum par rapport à la surface de plancher initiale à compter de l'approbation du PLUi.

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

Les règles de l'article A 2.2. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 2.2.1. Aspect général des volumes de la construction

Non réglementé

#### 2.2.2. Insertion de la construction par rapport à la topographie

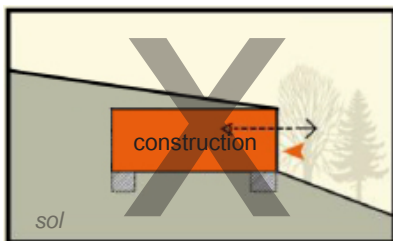
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree

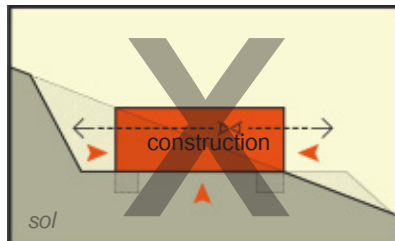
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*

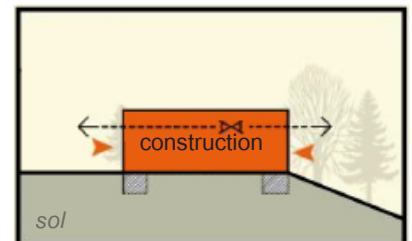
#### ENTERRÉE



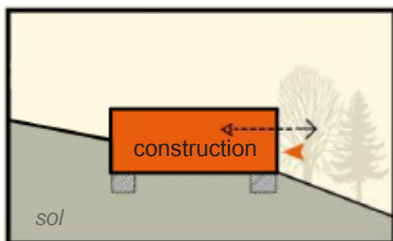
#### SOL DÉBLAYÉ



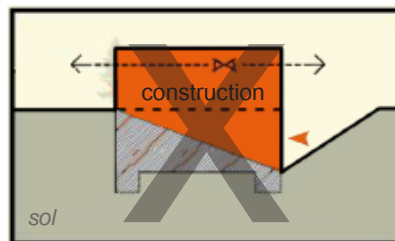
#### ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)



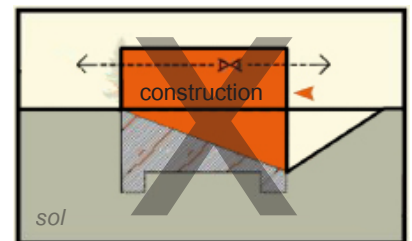
#### SEMI-ENTERRÉE



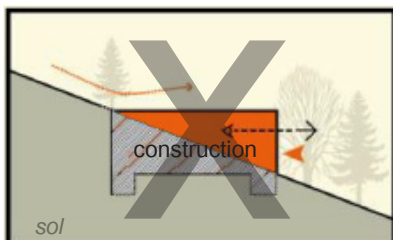
#### SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)



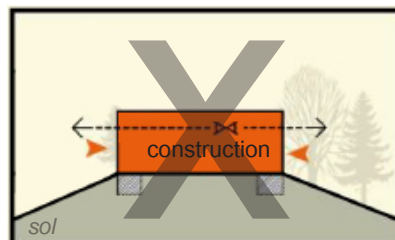
#### ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



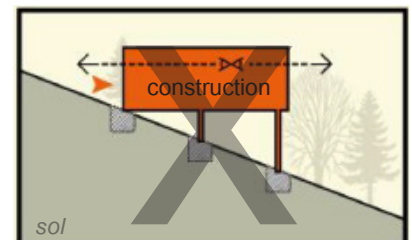
#### ENCASTRÉE



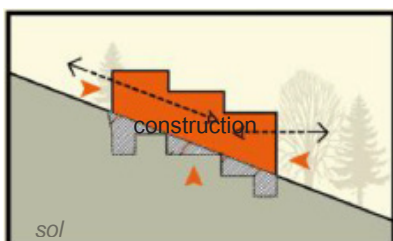
#### TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)



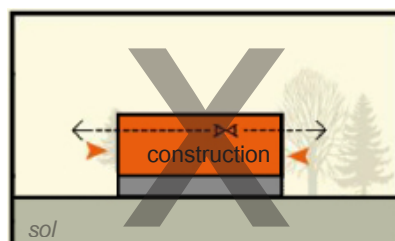
#### PILOTIS



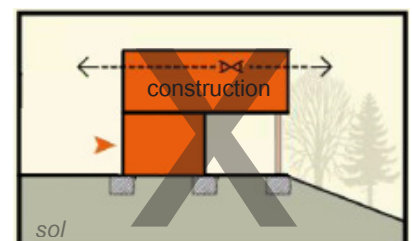
#### SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)



#### 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

- **Pour les constructions agricoles**

Non réglementé

- **Pour les autres destinations**

Seuls sont autorisés pour les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et de zones Ua ou Ub, et pour les clôtures en limite de voies et emprises publiques :

- les clôtures agricoles,
- les haies vives,
- 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.

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 Aes

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones Aes correspondent aux secteurs agricoles avec intégration des enjeux de production énergétique par le développement parcs solaires.

### 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	Autorisé
	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 activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Interdit
	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	Autorisé
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

#### 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	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	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. Les zones Nca comprennent deux STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées) numérotés St3.et St4.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé s'il s'agit de : - une loge de gardiennage directement liée et nécessaire à un terrain de camping aménagé, dans la limite de 150m², - Habitation légère de loisirs localisée dans le STECAL St4 - Extension de bâti existant dans la limite de 30% de l'emprise au sol initiale
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé si localisé dans le STECAL St3 et < à 150m²
	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 et St4
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Autorisé si localisé dans le STECAL St3
	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé s'il ne s'agit pas de : - éolienne de plus de 12 mètres de hauteur au point le plus haut, - ligne et câble aérien non inclus à 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 activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	Autorisé s'il ne s'agit pas de : - terrains familiaux localisés, - 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 si localisé dans le STECAL St3	

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	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 et St4, 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 et St4, 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 (égout du toit, pied de l'acrotère). En secteur STECAL St4, la hauteur est limitée à 10 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égout 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 55% de la surface du STECAL.

En secteur STECAL St4, l'emprise au sol des constructions est limitée à 45% de la surface du STECAL.

**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**

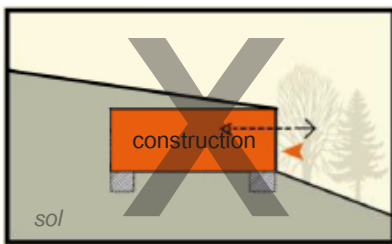
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastree

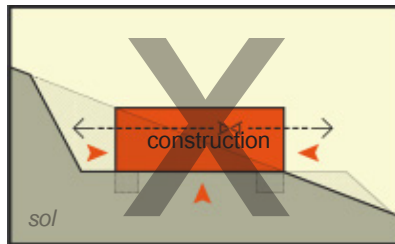
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

*illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant*

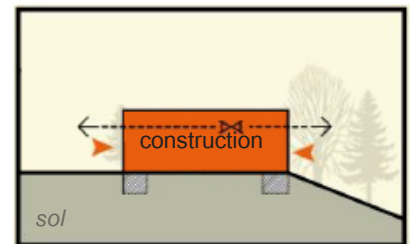
**ENTERRÉE**



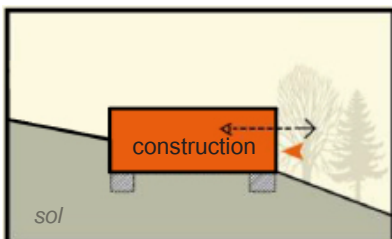
**SOL DÉBLAYÉ**



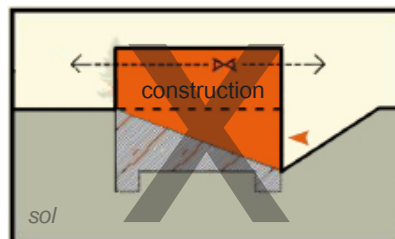
**ADAPTÉ AU TN (ACCÈS PLAIN-PIED)**



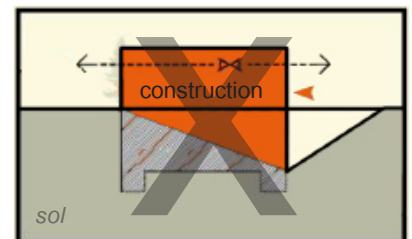
**SEMI-ENTERRÉE**



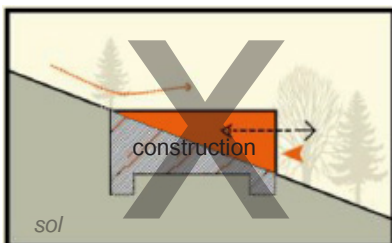
**SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ (RAMPE)**



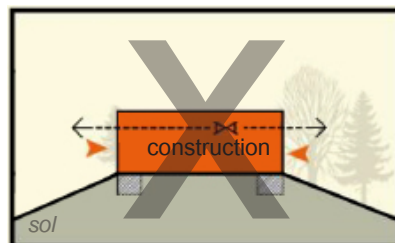
**ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE**



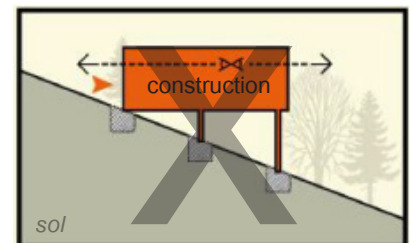
**ENCASTRÉE**



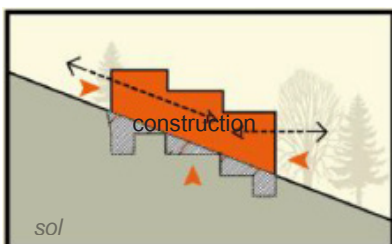
**TAUPINIÈRE (SOL REMBLAYÉ)**



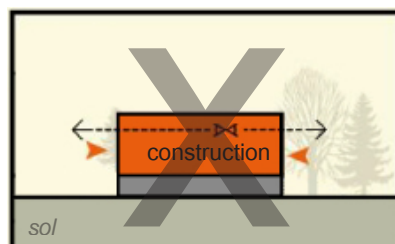
**PILOTIS**



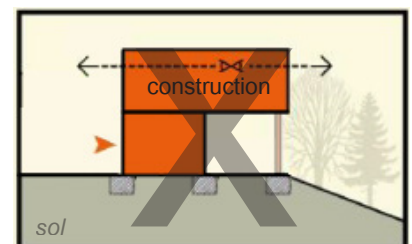
**SEMI-ENCASTRÉE (DEMI-NIVEAU)**



**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<sub>CA</sub>.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 a 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**

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) 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.

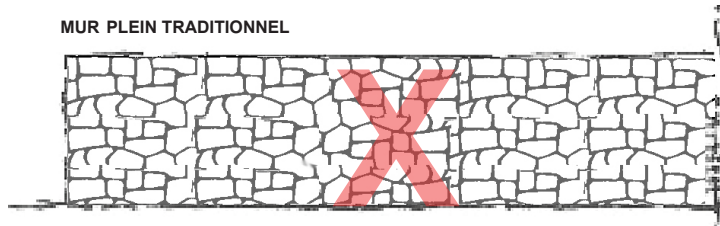
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies et emprises publiques.

**N<sub>CA</sub>.2.4. STATIONNEMENT**

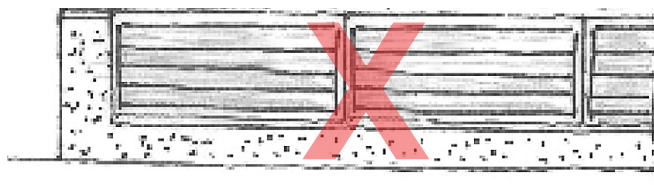
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

illustrations informatives dépourvues de caractère contraignant

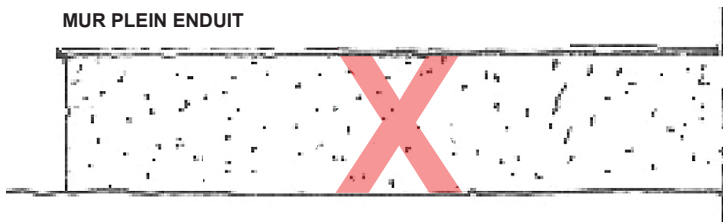
MUR PLEIN TRADITIONNEL



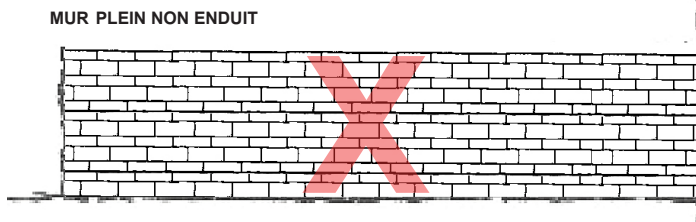
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTR)



MUR PLEIN ENDUIT



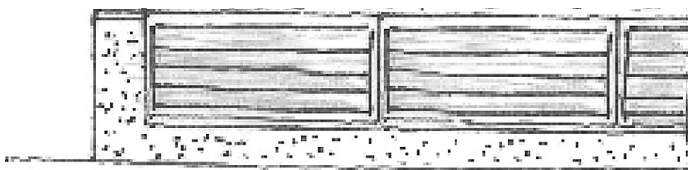
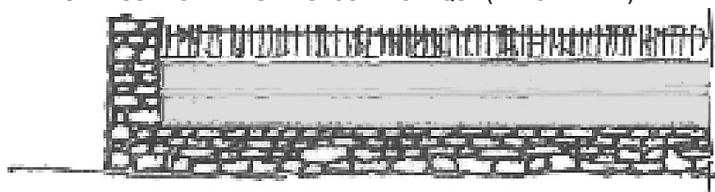
MUR PLEIN NON ENDUIT



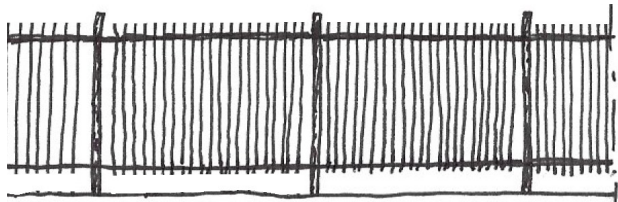
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)



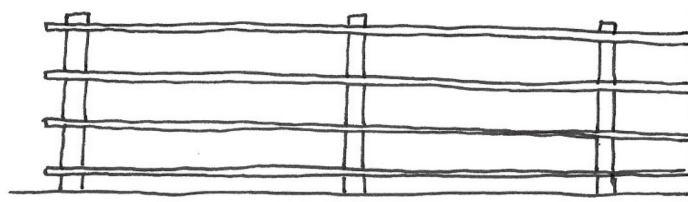
MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)



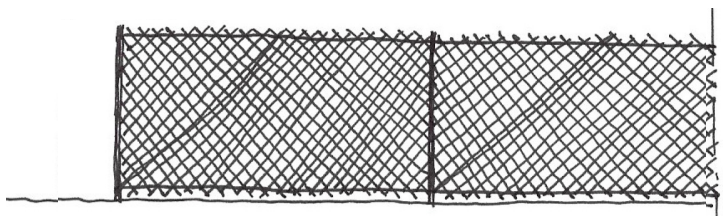
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE VERTICAL



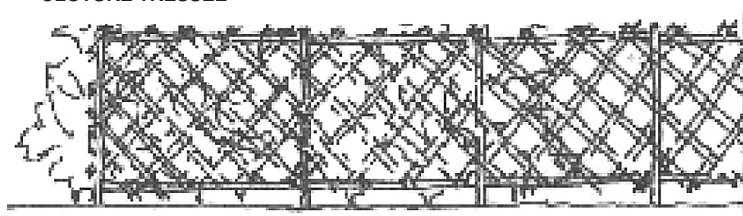
BARREAUDAGE HORIZONTAL



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.