

# Règlement écrit

Département du Cantal



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
<i>Rappel des intitulés des destinations et sous-destinations du PLUi</i> .....	6
<i>Division du territoire en zones</i> .....	7
<i>Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au document graphique du PLUi</i> .....	8
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>13</b>
<i>Ouvrages publics</i> .....	14
<i>Performances énergétiques et environnementales des constructions</i> .....	14
<i>Possibilités d'accorder des dérogations au règlement du PLUi pour autoriser des travaux spécifiques</i> .....	15
<i>Constructions et installations autorisées dans les zones agricoles, naturelles et forestières</i> .....	15
<i>Règles relatives aux grands axes de circulation</i> .....	16
<i>Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)</i> .....	17
<i>Divers</i> .....	19
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U</b> .....	<b>20</b>
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	21
<i>Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières</i> .....	21
<i>Article U.2 – Mixité fonctionnelle et sociale</i> .....	23
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	24
<i>Article U.3 – Emprise au sol</i> .....	24
<i>Article U.4 – Hauteur des constructions</i> .....	24
<i>Article U.5 - Implantation des constructions</i> .....	26
<i>Article U.6 - Aspect extérieur</i> .....	27
<i>Article U.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions</i> .....	29
<i>Article U.8 - Espaces libres et plantations</i> .....	30
<i>Article U.9 - Stationnement</i> .....	32
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX .....	34
<i>Article U.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</i> .....	34

Article U.11 – Conditions de desserte par les réseaux .....	35
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....</b>	<b>37</b>
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	38
Article AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières .....	38
Article AU.2 – Mixité fonctionnelle et sociale .....	40
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERÉ .....	41
Article AU.3 – Emprise au sol .....	41
Article AU.4 – Hauteur des constructions .....	41
Article AU.5 – Implantation des constructions.....	42
Article AU.6 – Aspect extérieur .....	43
Article AU.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions.....	44
Article AU.8 – Espaces libres et plantations.....	44
Article AU.9 – Stationnement.....	45
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX .....	47
Article AU.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.....	47
Article AU.10 – Conditions de desserte par les réseaux.....	48
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>50</b>
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES .....	51
Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières.....	51
Article A.2 – Mixité fonctionnelle et sociale .....	54
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	55
Article A.3 – Emprise au sol.....	55
Article A.4 – Hauteur des constructions .....	55
Article A.5 - Implantation des constructions .....	56
Article A.6 - Aspect extérieur.....	57
Article A.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions.....	60
Article A.8 - Espaces libres et plantations .....	60
Article A.9 - Stationnement .....	61
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX .....	61
Article A.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....	61
Article A.11 – Conditions de desserte par les réseaux.....	62

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>64</b>
THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES .....	65
Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières.....	65
Article N.2 – Mixité fonctionnelle et sociale.....	67
THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	68
Article N.3 – Emprise au sol.....	68
Article N.4 – Hauteur des constructions.....	68
Article N.5 – Implantation des constructions.....	69
Article N.6 – Aspect extérieur.....	69
Article N.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions.....	71
Article N.8 – Espaces libres et plantations .....	71
Article N.9 – Stationnement .....	72
THEME 3. VOIRIES ET RESEAUX .....	73
Article N.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....	73
Article N.11 – Conditions de desserte par les réseaux .....	74
<b>AUTRES ELEMENTS REGLEMENTES .....</b>	<b>75</b>
Liste des emplacements réservés .....	76
Changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.....	77
Eléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme .....	78
Eléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme .....	79
Les espaces soumis à des risques au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme.....	80
Périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.....	81
<b>ANNEXES.....</b>	<b>82</b>
Lexique .....	83

---

## INTRODUCTION

---

Le présent document est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.101.1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLUi.

Le règlement est régi par les articles L. 151-8 et suivants ainsi que R. 151-9 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'article L. 151-8 du Code dispose :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

L'article R. 151-9 du Code dispose :

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la **Communauté de communes du Pays Gentiane (15)**.

## Rappel des intitulés des destinations et sous-destinations du PLUi

id	Destination	id	Sous-destination
1	Exploitation agricole et forestière	a	Exploitation agricole
		b	Exploitation forestière
2	Habitation	a	Logement
		b	Hébergement
3	Commerce et activités de service	a	Artisanat et commerce de détail
		b	Restauration
		c	Commerce de gros
		d	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		e	Hôtels
		f	Autres hébergements touristiques
		g	Cinéma
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		b	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		c	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		d	Salles d'art et de spectacle
		e	Équipements sportifs
		f	Autres équipements recevant du public
5	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	a	Industrie
		b	Entrepôt
		c	Bureau
		d	Centre de congrès et d'exposition
		e	Cuisine dédiée à la vente en ligne

## Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, subdivisées en secteurs et sous-secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet des articles du présent document :

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", elles concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## Description des zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au document graphique du PLUi

ZONE URBANISEE			
Zone / Secteur	Typologies	Caractéristiques	Intentions
UA	Tissus bâtis anciens. Forte densité. Le bâti est édifié, de façon générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.	Forte valeur patrimoniale et/ ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme. Difficulté d'accès du fait de voies étroites. Taux de vacance élevé. <i>Différenciation à apporter Riom / autres communes. Certains centres peuvent aussi plus s'apparenter à du UH.</i>	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale. Revaloriser les espaces publics. Améliorer le fonctionnement et l'accessibilité. Réinvestir les logements vacants.
UB	Tissus bâtis hétérogènes et mixtes à proximité des tissus anciens. Densité moyenne.	Forte valeur de lien social et de cadre de vie (mixité fonctionnelle). Tissu commercial de proximité.	Encourager les mutations tout en assurant les besoins, en matière de stationnement notamment. Améliorer le fonctionnement et l'accessibilité. Maintenir et encourager la mixité fonctionnelle.
UC	Secteur à vocation résidentielle dominante sous forme d'habitat pavillonnaire plus ou moins dense.	Valeur architecturale faible. Importance de la qualité d'accueil et du cadre de vie à améliorer : forte minéralité et faible mixité sociale et fonctionnelle.	Encourager la densification tout en préservant des espaces de pleine terre. Maintenir la vocation résidentielle.
UH	Tissus bâtis anciens des hameaux.	Forte valeur patrimoniale et/ ou identitaire de l'architecture et de l'urbanisme.	Maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale.
UE	Zone d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif existante.	Valeur de service à la population et d'équipement.	Favoriser le maintien et le renforcement éventuel de ces zones.
UT	Zone d'activités de loisirs et d'accueil existante.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques et de loisirs.	Favoriser l'implantation et le maintien d'activités de loisirs et de tourisme.

<b>Uy</b>	Zone d'activités économiques existantes.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques. Faible qualité architecturale et paysagère.	Favoriser la densification et le renouvellement. Améliorer les fonctionnements, les liens externes et l'insertion paysagère.
-----------	--	--	---

<b>ZONE A URBANISER</b>			
<b>Zone / Secteur</b>	<b>Typologies</b>	<b>Caractéristiques</b>	<b>Intentions</b>
<b>1AU</b>	Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain.	Importance de la qualité d'accueil et du cadre de vie. Continuité formelle avec les tissus existants.	Assurer l'insertion paysagère et urbanistique. Autoriser un minimum de mixité fonctionnelle. Maintenir des espaces de pleine terre.
<b>1AUx</b>	Zone dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate est suffisante pour être ouverte à l'urbanisation avec une vocation économique.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités économiques.	Développer les zones d'activités économiques. Assurer l'insertion paysagère et urbanistique.
<b>2AU</b>	Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la capacité suffisante des différents réseaux en périphérie immédiate.		

<b>ZONE AGRICOLE</b>			
<b>Zone / Secteur</b>	<b>Typologies</b>	<b>Caractéristiques</b>	<b>Intentions</b>
<b>A</b>	Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.	Forte valeur agronomique.	Protection du potentiel agricole. Offrir des possibilités de construction de bâtiments à vocation agricole.
<b>Ap</b>	Espace agricole sensible (d'un point de vue agronomique et/ou paysager) à protéger de toute construction.	Forte valeur agronomique et paysagère.	Protection du potentiel agricole et préservation des qualités paysagères.

<b>ZONE NATURELLE</b>			
<b>Zone / Secteur</b>	<b>Typologies</b>	<b>Caractéristiques</b>	<b>Intentions</b>
<b>N</b>	Zone comprenant les espaces naturels et boisés de la commune à protéger.	Forte valeur environnementale.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier. Encadrer les éventuelles constructions.
<b>NE</b>	Zone naturelle correspondant à des espaces naturels sensibles et ou d'intérêt d'un point de vue écologique.	Forte valeur environnementale.	Préserver la qualité des sites, milieux, espaces à enjeux naturel, écologique, paysager, forestier.
<b>NJ</b>	Jardins et espaces verts de villes et villages.	Forte valeur paysagère et identitaire dans les secteurs urbains.	Préserver des zones jardinées au sein des espaces urbanisés ou à leurs franges.
<b>NT</b>	Zone correspondant à des secteurs touristiques.	Forte valeur d'attractivité et d'accueil d'activités touristiques.	Permettre des constructions et aménagements identifiés et limités tout en préservant les enjeux agricoles, naturels, forestiers et paysagers.

**Autres éléments réglementés reportés au document graphique de zonage :**

- **Éléments d'intérêt patrimonial inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**
- **Éléments d'intérêt écologique inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**
- **Secteurs sujets à des risques au titre de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme**
- **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination inventoriés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme**
- **Chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme**
- **Emplacements réservés**
- **Espaces boisés classés (EBC)**

---

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## Ouvrages publics

---

Les dispositions générales autorisent « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » (article L151-11 du code de l'urbanisme).

Afin de préciser et de cadrer les possibilités offertes par cette disposition, une liste exhaustive a été fixée :

- installations en lien avec les réseaux desservant la commune ou la traversant (réservoirs d'eau, station d'épuration, transformateur électrique...). Les activités de production d'énergie impactantes sur le plan paysager comme les centrales photovoltaïques sont, en revanche, interdites dans toutes les zones, hors secteurs qui pourraient être identifiés dans le cadre de la Loi d'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables (APER).
- installations en lien avec la production et le transport d'énergie
- ouvrages destinés à la sécurité des personnes et des biens au regard des risques présents (bassins de rétention d'eau pluviale, murs de soutènement pour maintenir des terres...)

## Performances énergétiques et environnementales des constructions

---

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme, nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé et dans un périmètre délimité pour la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

## Possibilités d'accorder des dérogations au règlement du PLUi pour autoriser des travaux spécifiques

---

En application de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, 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 pour permettre :

- La **reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées des constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 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 ;
- Des **travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant**.

## Constructions et installations autorisées dans les zones agricoles, naturelles et forestières

---

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, en principe délimitées comme « non constructibles » dans le PLUi, le règlement peut, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

- **Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages - Afin de préciser et de cadrer les possibilités offertes par cette disposition, une liste indicative est fixée :
  - o installations en lien avec les réseaux desservant la commune ou la traversant (réservoirs d'eau, station d'épuration, transformateur électrique...).
  - o ouvrages destinés à la sécurité des personnes et des biens au regard des risques présents (bassins de rétention d'eau pluviale, murs de soutènement pour maintenir des terres...)
- **Désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou forestières, **le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sont autorisées les installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

Enfin, en application de l'article L.151-12, dans les zones agricoles, naturelles et forestières, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

## Règles relatives aux grands axes de circulation

---

### Marges de recul par rapport aux axes routiers départementaux

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomérations matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route.

Les dispositions concernant les voies départementales doivent respecter les règles découlant du règlement de voirie départemental approuvé le 17 avril 2023.

Ne sont pas concernées par les marges de recul, s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route :

- Les extensions limitées de bâtiments existants
- Les annexes
- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics

## Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Le règlement des PPRI (voir annexe) s'impose au PLUi.

### AZI (Atlas des Zones Inondables)

Une partie du territoire intercommunal est soumis à un risque repris par l'AZI.  
Celui-ci est donné à titre informatif.

### Ruissellement des eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux...

## Risque Incendie

**L'aléa feu de forêt impacte le territoire intercommunal.**

Les **Obligations légales de débroussaillage (OLD)** reprises en annexes devront être respectées.

## Lutte contre les plantes invasives

En application du règlement européen (n° 1143/2014) et de la réglementation nationale de 2018 (code de l'environnement L411-5 et suivants, décrets et arrêtés associés) sont établies des listes d'espèces, régulièrement mises à jour. La dernière version (2023) de la liste d'espèces préoccupantes pour l'Union européenne comporte 88 espèces (41 végétales et 47 animales). Les versions à jour devront être respectées tout au long de la validité du PLU : les plantes concernées sont à éviter.

## Divers

---

Dans les zones A et N, les constructions sinistrées (constructions régulièrement édifiées) peuvent être reconstruites à condition que ce soit à l'identique, pendant 10 ans maximum après le sinistre (L.111-15 du code de l'urbanisme), à condition que ce soit à l'identique.

Les arrêtés préfectoraux concernant la protection des forages devront être respectés (voir annexes).

Les schémas directeurs d'assainissement et d'alimentation en eau potable en vigueur sont d'application. Les projets nécessitant un assainissement autonome devront notamment se conformer à la carte d'aptitude des sols.

Les « constructions existantes à l'approbation du PLUi » sont considérées comme telles en fonction de leur caractère légal (autorisations d'urbanisme) ou de leur ancienneté (antérieures au 15-06-1943).

Les constructions doivent respecter les prescriptions en lien avec les risques identifiés sur la commune.  
Les démolitions sont soumises à Permis de Démolir.

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

---

## THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Article U.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone UA	Zone UB	Zones UC	Zone UH	Zone UE	Zone UT	Zone UY
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit			Autorisé en l'absence de gênes ou nuisances pour le voisinage.	Interdit		
	Exploitation forestière	Interdit						
Habitation	Logement	Autorisé				Interdit		
	Hébergement	Autorisé				Interdit		
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé en l'absence de gênes ou nuisances pour le voisinage.		Interdit	Autorisé en l'absence de gênes ou nuisances pour le voisinage.	Interdit		Autorisé sauf commerces dont la surface de vente est inférieure à 150m <sup>2</sup>
	Restauration	Autorisé		Interdit	Autorisé	Autorisé		Autorisé
	Commerce de gros	Interdit						Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé		Interdit	Autorisé	Interdit		Autorisé
	Hôtels	Autorisé		Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit
	Autres hébergements	Autorisé		Interdit	Autorisé	Interdit	Autorisé	Interdit

Destination	Sous-destination	touristiques		Zones UC	Cinéma		Zone UT	Zone UY	
		Zone UA	Zone UB		Autorisé	Interdit			
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisé		Interdit	Autorisé		Interdit		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé		Interdit	Autorisé		Interdit		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé		Interdit	Autorisé		Interdit		
	Salle d'art et de spectacle	Autorisé		Interdit	Autorisé		Interdit		
	Equipement sportifs	Autorisé		Interdit	Autorisé		Interdit		
	Autre équipement recevant du public	Autorisé		Interdit	Autorisé		Interdit		
	<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	Interdit						Autorisé
Entrepôt		Interdit	Autorisé sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 80m <sup>2</sup>		Interdit	Interdit		Autorisé	
Bureau		Autorisé					Interdit	Autorisé	
Centre de congrès et d'exposition		Interdit							
Cuisine dédiée à la vente en ligne		Autorisé en l'absence de gênes ou nuisances pour le voisinage							

**Sont interdits dans tous les secteurs :**

- . les campings et Habitations Légères de Loisirs (HLL), sauf dans la zone UT
- . les abris d'animaux au-delà de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- . le stockage de voitures au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage de caravanes
- . les décharges
- . les déblais / remblais supérieurs à 2m de hauteur

Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement.

## **Article U.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sans objet.

## THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

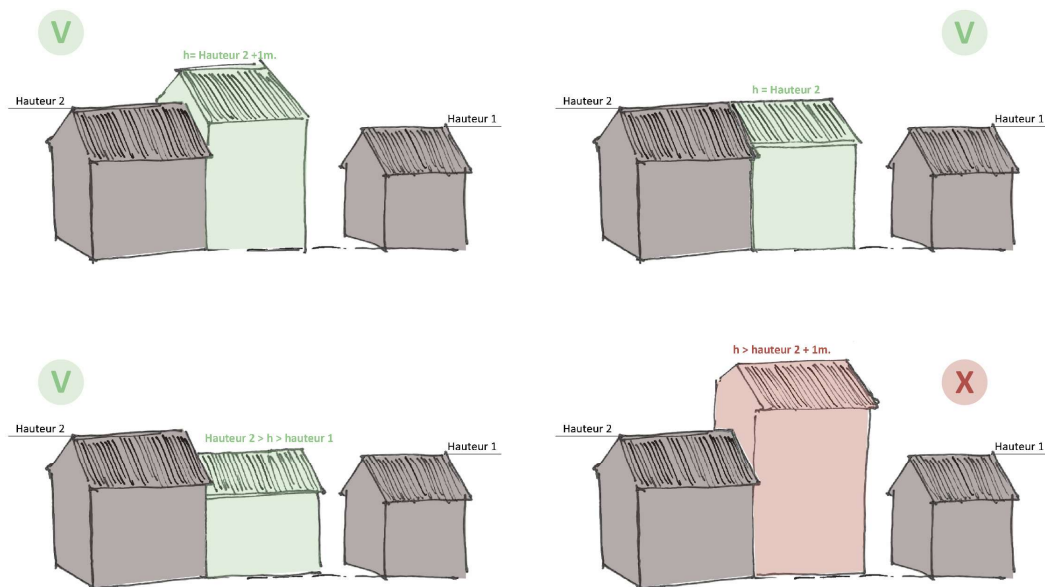
Article U.3 – Emprise au sol						
Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UH	Zone UE	Zone UT	Zone UY
Non réglementé.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 60% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 40% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 40% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 20% de l'assiette du projet.	L'emprise au sol ne pourra pas dépasser 10% de l'assiette du projet.

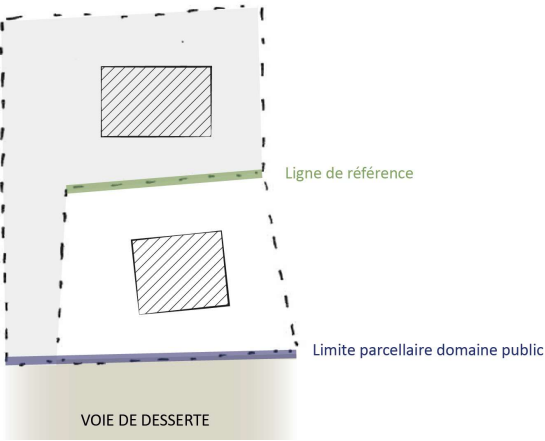
Article U.4 – Hauteur des constructions						
La hauteur des constructions est comptée en tout point du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol.						
Zone UA	Zone UB	Zone UC	UH	Zone UE	Zone UT	Zone UY
La hauteur des constructions doit respecter le gabarit existant. Pour les constructions nouvelles, la hauteur du bâtiment ne peut dépasser celle du bâtiment limitrophe ou le plus proche que sous réserve de se limiter à 1 mètre supplémentaire		9 mètres maximum au faîtage ou 6 mètres maximum à l'acrotère	La hauteur des constructions doit respecter le gabarit existant. Pour les constructions nouvelles, la hauteur du bâtiment ne peut dépasser celle du bâtiment limitrophe ou le plus proche que sous réserve de se limiter à 1 mètre supplémentaire	Non réglementé.	5 mètres au faîtage ou 3 mètres à l'acrotère	La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate. Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité (silos, cages d'ascenseurs...).
Pour conserver le caractère du village ou du hameau, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants. Les surélévations sont interdites si elles compromettent l'équilibre volumétrique avec les bâtiments voisins. Les annexes dissociées du bâti principal auront une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage (3						

<p>mètres à l'acrotère en cas de toiture plate).</p> <p>Les règles du présent article ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;</li> <li>- à l'extension de bâtiments existants dont la hauteur d'origine serait supérieure aux prescriptions du présent règlement, l'extension peut elle-même déroger au présent règlement dans la mesure où son insertion paysagère sera de meilleure qualité</li> <li>- à la reconstruction à l'identique de bâtiments existants dont la hauteur d'origine serait supérieure aux prescriptions du présent règlement.</li> </ul>			
<p>La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres en haut de versant et à 4 mètres à l'acrotère.</p>			

### Illustration de l'Article U.4 pour les secteurs UA et UB

Respect des gabarits du contexte proche



Article U.5 - Implantation des constructions						
Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UH	Zone UE	Zone UT	Zone UY
Les prospectes ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu'à 50cm.						
<b>Par rapport aux voies et aux emprises publiques</b>						
Les éventuels éléments en saillie sur le domaine public ne peuvent pas dépasser 30cm de débord et ne doivent pas gêner la circulation.						
<p>Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises si elles améliorent l'insertion paysagère dans le contexte bâti existant.</p>	<p>Les constructions sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement</li> <li>- soit en recul de 5 mètres minimum avec un maximum de 10 mètres.</li> </ul> <p>En cas de découpage en drapeau ou de desserte par une allée privée, la limite parcellaire principale côté accès tient lieu de référence.</p> <p>Découpage en drapeau</p> 	<p>Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises si elles améliorent l'insertion paysagère dans le contexte bâti existant.</p>	Non réglementé	<p>Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de maximum 10 mètres.</p>		
L'implantation des annexes n'est pas réglementée.						

Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UH	Zone UE	Zone UT	Zone UY
<b>Par rapport aux limites séparatives</b>						
<p>Les constructions principales doivent s’implanter sur au moins une limite latérale.</p> <p>Les dispositions précitées ne s’appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Pour l'extension de bâtiments existants à la date d’approbation du PLUi ou pour leur reconstruction</li> <li>. Pour les bâtiments et installations de service public ou d’intérêt collectif.</li> </ul>	<p>Les constructions principales doivent s’implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en limite séparative ;</li> <li>• Soit en recul d’au moins 3m</li> </ul>			Non réglementé		<p>Les constructions principales doivent s’implanter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit en limite séparative ;</li> <li>• Soit en recul d’au moins 5m</li> </ul>
L’implantation des annexes n’est pas réglementée mais en cas d’implantation le long d’une limite latérale, le linéaire bâti sur cette limite ne peut être supérieur à 12 mètres.						
<b>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>						
Non réglementé		Les constructions sur une même assiette foncière ne peuvent se situer à moins de 3 mètres les unes des autres.				

<b>Article U.6 - Aspect extérieur</b>						
Zone UA	Zone UB	Zone UH	Zone UC	Zone UE	Zone UT	Zone UY
<b>Toitures</b>						
L’agencement des nouvelles toitures doit respecter la logique d’organisation des toitures existantes. La pente des toitures doit se conformer à celle des constructions voisines. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être similaires à celles d’au moins une construction voisine.						
Les couvertures des toits seront réalisées d’après les matériaux utilisés localement, soit dans un matériaux similaire en forme et en teinte.			Les couvertures des toits seront réalisées d’après les matériaux utilisés localement, soit dans un matériau similaire		Les pentes de toitures doivent être en rapport avec le contexte paysager local.	

<p>Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les annexes, les vérandas et pergolas inférieurs à 20m<sup>2</sup>.                  Les pentes de toiture seront de 70% minimum sauf exception à justifier par les caractéristiques locales (configuration de la toiture, paysage proche...).</p> <p>Question des toitures plates ?</p>		<p>en forme et en teinte.                  Les formes des toitures et leur nature devront être en cohérence avec l'aspect général des constructions projetées.</p>				
<p><b>Façades</b></p> <p>Le traitement architectural des façades en particulier la nature des matériaux employés et leur couleur de même que l'ordonnement des ouvertures (portes, porches, fenêtres etc.) doit être réalisé en harmonie avec les constructions existantes                  Pour toutes les constructions, les coffres de volets roulants doivent être intégrés à la façade et ne peuvent pas déborder.</p>						
<p>Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe).</p>	<p>L'ordonnement des façades existantes doit être respecté.                  Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe).</p>	<p>Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe).</p>	<p>Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe) ou aller dans le sens d'une insertion paysagère limitant leur impact visuel.</p>			
<p>Pour les extensions et annexes, les teintes doivent être en harmonie avec le contexte existant.</p>						
<b>Zone UA</b>	<b>Zone UB</b>	<b>Zone UH</b>	<b>Zone UC</b>	<b>Zone UE</b>	<b>Zone UT</b>	<b>Zone UY</b>
<p><b>Clôtures</b></p>						
<p>Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte en accord avec ceux des façades.                  Les murs enduits et clôtures ne devront pas dépasser 1,60m de hauteur, sauf en cas de reconstruction d'un mur existant dépassant cette hauteur.                  Des murs en pierre d'aspect local, non enduits, sont autorisés à l'alignement jusqu'à 2 mètres de hauteur.</p>			<p>Les clôtures doivent respecter un principe de transparence hydraulique obtenue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par l'absence de muret</li> <li>- Soit par la présence de barbacanes d'une section de 10cm de diamètre minimum et espacés de 2ml maximum</li> </ul>			
			<p>Les murs et clôtures ne devront pas dépasser 1,60 m de hauteur.                  Les haies éventuelles peuvent atteindre 1,80m de hauteur maximum.</p>			
			<p>Des exceptions sont possibles pour des équipements spécifiques (exception par exemple d'une future caserne de gendarmerie, où la hauteur maximale est portée à 3 mètres).</p>			

En limite de zone agricole, des haies bocagères antidérive comportant deux strates minimum (buissonnante et arborée) sont à mettre en place. Elles peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées ci-dessus. Il est recommandé de leur prévoir une largeur de 1 mètre minimum.

### Divers

#### Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.
- Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas vocation à être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...).
- L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les matériaux brillants ou réfléchissants.
- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

## Article U.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UH	Zone UE	Zone UT	Zone UY
<p>Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'être intégrés avec une surépaisseur limitée par rapport au versant de toiture, de forme simple et adaptée à la toiture,</li> <li>• d'être de teinte sombre,</li> <li>• d'être positionnés préférentiellement en partie basse du pan de toiture,</li> <li>• d'être en accord avec l'ordonnement des façades</li> </ul>						<p>Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, sont autorisés.</p>

<b>Article U.8 - Espaces libres et plantations</b>						
<b>Zone UA</b>	<b>Zone UB</b>	<b>Zones UC</b>	<b>Zone UH</b>	<b>Zone UE</b>	<b>Zone UT</b>	<b>Zone UY</b>
Non réglementé	Respecter un coefficient de pleine terre de minimum 30%	Respecter un coefficient de pleine terre de minimum 40%.	Non réglementé	Respecter un coefficient de pleine terre de minimum 30%	Respecter un coefficient de pleine terre de minimum 70%	Respecter un coefficient de pleine terre de minimum 10%
Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes. Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être réalisé prioritairement dans la flore régionale et être peu consommateurs d'eau. Ils seront proportionnés à la taille des terrains qui les supportent en fonction de leur plein développement.						
Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement, sauf si elles sont couvertes d'ombrières photovoltaïques.						
Les haies seront à planter à 50cm minimum des limites de propriété et ne devront pas gêner la circulation automobile.						
Hors impératif technique, il est interdit de supprimer des fossés existants. Ils ne peuvent être que busés ponctuellement avec des sections adaptées pour permettre ou faciliter certaines connexions.						

### Pourcentage de pleine terre : exemple de calcul

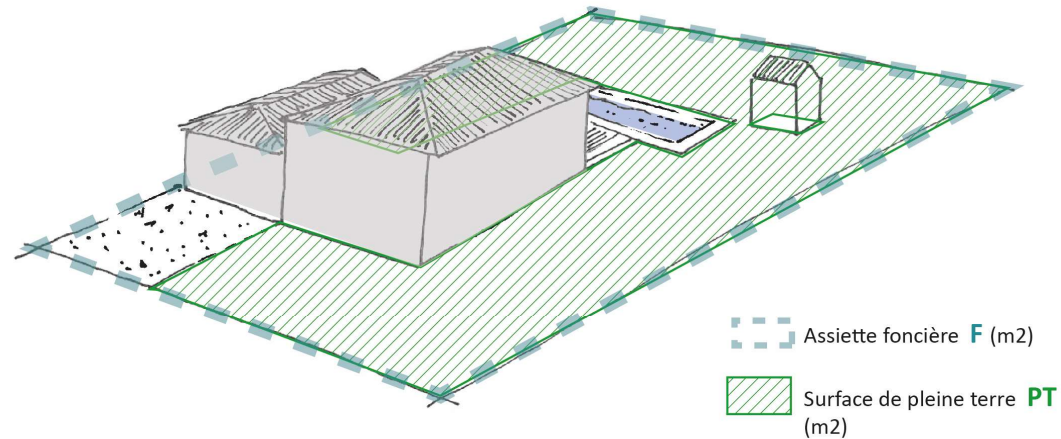
La comptabilisation des espaces de pleine terre exclut tout ce qui n'est pas végétalisé. Ainsi, pour une parcelle de 450m<sup>2</sup>, où l'on trouve :

- 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'habitation
- 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol de garage
- 40m<sup>2</sup> d'espace en gravier devant le garage
- 20m<sup>2</sup> de terrasse carrelée
- 35m<sup>2</sup> de piscine
- 5m<sup>2</sup> de cabane de jardin

... soit 240m<sup>2</sup> d'emprise.

L'espace de pleine terre résultant est de 450-240=210m<sup>2</sup>, soit environ 47%.

$$\text{Pourcentage de pleine terre (\%)} = \frac{\text{PT}}{\text{F}} \times 100$$



### Coefficient de ruissellement

#### Exemples de matériaux



Pleine terre  
(Ir = 0,15)



Pavés perméables  
(Ir = 0,4)



Sable stabilisé mécaniquement  
(Ir = 0,5)



Béton désactivé  
(Ir = 0,9)

La valeur maximale du coefficient de ruissellement est de 1 et correspond à un matériau complètement imperméable.

Le PLUi retient la valeur de 0,5 comme correspondant à un coefficient indicateur d'une perméabilité « suffisante ».

Le sable stabilisé, les pavés dits perméables ou un sol naturel vérifient ce critère, à la différence du béton désactivé.

Article U.9 - Stationnement					
Zones UA et UH	Zone UB	Zone UC	Zone UE	Zone UT	Zone UY
<p>Les places de parking ne devront pas avoir des dimensions inférieures à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en stationnement perpendiculaire : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres</li> <li>- en stationnement longitudinal : une largeur de 2,3 mètres et une longueur de 6 mètres</li> <li>- pour le stationnement en épi : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5,5 mètres</li> </ul> <p>Les obligations pour les PMR seront à respecter.</p>					
<p>Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement.</p>					
<p>Aucune obligation en matière de stationnement.</p>		<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Il sera prévu les obligations ci-dessous en fonction de la création des établissements projetés suivants ou assimilables :</p> <p><b>1. Pour les logements</b></p> <p>Il sera réalisé un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement par logement individuel (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives directement accessibles depuis la voie d'accès</li> <li>• 2 places de stationnement par logement collectif (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives</li> <li>• 0,5 place visiteur par logement dans les espaces communs</li> </ul> <p>Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de 1 emplacement vélo par logement.</p> <p>Le nombre de places sera toujours arrondi à l'unité supérieure.</p> <p><b>2. Pour les hébergements</b></p> <p>Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli.</p> <p>Il sera réalisé un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement véhicule par emploi ;</li> <li>• 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées.</li> </ul>			

Zones UA et UH	Zone UB	Zone UC	Zone UE	Zone UT	Zone UX
	<p><b>3. Pour les bureaux</b> Il sera réalisé un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> </ul> <p><b>4. Pour les hôtels et autres hébergements touristiques</b> Il sera réalisé un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement véhicule par emploi, toujours arrondi à l'unité supérieure</li> <li>• 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.</li> </ul> <p><b>5. Pour l'artisanat, le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> Il sera réalisé un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul> <p><b>6. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics</b> Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous les cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créé.</p> <p><b>7. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b> Il sera réalisé un minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement véhicule par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>				
<p>Les places de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables (coefficient de ruissellement pour les places de stationnement inférieur ou égal à 0,5, hors places pour PMR), sauf en cas de chaussée-réservoir.</p> <p>Il est toléré l'usage de matériaux imperméables sur des pentes supérieures à 5%.</p>					

## THÈME 3. VOIRIES ET RÉSEAUX

<b>Article U.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b>						
<b>Zone UA</b>	<b>Zone UB</b>	<b>Zone UC</b>	<b>Zone UH</b>	<b>Zone UE</b>	<b>Zone UT</b>	<b>Zone UY</b>
<b>Accès</b>						
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.</p> <p>Dans le cas de l'impossibilité de respecter cette règle, l'équivalent des plantations détruites devra être replanté.</p> <p>Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée en application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à permettre l'accès des véhicules de secours.</p>						
<b>Voirie</b>						
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La largeur minimale d'emprise des voies et emprises publiques doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 3,5 mètres de largeur de chaussée pour une voie à sens unique et de 4,5 mètres de chaussée pour une voie à double sens de circulation.</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.</p>						

<b>Article U.11 – Conditions de desserte par les réseaux</b>						
<b>Zone UA</b>	<b>Zone UB</b>	<b>Zone UC</b>	<b>Zone UH</b>	<b>Zone UE</b>	<b>Zone UT</b>	<b>Zone UY</b>
<b>Eau</b>						
<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.            Cette obligation ne s'applique pas aux annexes ne nécessitant pas d'AEP.</p>						
<b>Assainissement eaux usées</b>						
<p>Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Si ce n'est pas possible, l'assainissement doit être en conformité avec le schéma d'assainissement.            L'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.</p>						
<b>Assainissement eaux pluviales</b>						
<p>Dans tous les secteurs, il est demandé de gérer à la parcelle les eaux de pluie, avec des dispositifs adaptés de rétention, infiltration ou stockage, correspondant aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé) et de n'autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration démontrée.            L'aménageur doit alors réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.            Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.            Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune.</p>						
<b>Eaux de piscines</b>						
<p>Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles. Les eaux de vidange des bassins des piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.</p>						

Zone UA	Zone UB	Zone UC	Zone UH	Zone UE	Zone UT	Zone UY
<b>Assainissement eaux claires</b>						
<p>Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées. L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.</p>						
		<p>Il est imposé la mise en place d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'un minimum de 2000 l pour les projets de construction d'habitations individuelles inférieurs à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un minimum de 3500 L pour les projets de construction d'habitations individuelles supérieurs à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les logements collectifs ne sont pas soumis à ces obligations.</p>				
<b>Électricité - téléphone - télédistribution</b>						
<p>Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être installées en souterrain, en torsadé, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux. Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.</p>						

**Note** : il est rappelé que :

- l'ensemble des réseaux de desserte et d'évacuation doit figurer sur les demandes de permis de construire
- l'intégration des réseaux dans le domaine communal n'est pas automatique et se trouve conditionné notamment par la qualité des travaux exécutés

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

---

## THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Article AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone 1AU	Zone 1AU Y	Zone 2AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit		Interdit
	Exploitation forestière	Interdit		
Habitation	Logement	Autorisé	Interdit	
	Hébergement	Autorisé	Interdit	
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit sauf mention spécifique	Autorisé à condition d'aménager des surfaces de vente d'une superficie supérieure à 150 m <sup>2</sup> .	
	Restauration	Interdit sauf mention spécifique	Interdit	
	Commerce de gros	Interdit	Autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Autorisé	
	Hôtels	Interdit		
	Autres hébergements touristiques	Interdit		
	Cinéma	Interdit		Interdit

Destination	Sous-destination	Zone 1AU	Zone 1AUY	Zone 2AU
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisé		Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé		Dans la limite de 40m <sup>2</sup> d'emprise au sol
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	Interdit	Autorisé	Interdit
	Salle d'art et de spectacle	Interdit	Autorisé	
	Equipement sportifs	Interdit	Autorisé	
	Autre équipement recevant du public	Interdit	Autorisé	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	Interdit	Autorisé	Interdit
	Entrepôt	Autorisée sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 80m <sup>2</sup>	Autorisé	
	Bureau	Autorisé en l'absence de gênes ou nuisances pour le voisinage	Autorisé	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé en l'absence de gênes ou nuisances pour le voisinage	Autorisé	

**Sont interdits dans tous les secteurs :**

- . les campings et Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- . les abris d'animaux au-delà de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- . le stockage de voitures au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage de caravanes
- . les décharges
- . les déblais / remblais supérieurs à 2 mètres de hauteur

Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement.

**Les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que suite à une modification de droit commun qui démontrera :**

- la suffisance de la ressource en eau (adéquation besoin-ressource à produire)
- un rendement du réseau d'alimentation en eau potable répondant aux obligations
- s'il doit y avoir raccordement à une station d'épuration, la capacité en quantité comme en qualité de cette station à traiter les effluents des ménages attendus
- la présence des réseaux nécessaires au droit des parcelles à urbaniser

Les dispositions qui suivent concernent par défaut l'ensemble des secteurs de la zone 1AU.

Des dispositions particulières sont annexées et définies en fonction des contextes et programmes propres à chaque secteur. Ces dispositions particulières prévalent.

<b>Article AU.2 – Mixité fonctionnelle et sociale</b>		
<b>Zone 1AU</b>	<b>Zone 1AUy</b>	<b>Zone 2AU</b>
<i>Précisé en fonction des secteurs</i>	Non réglementé	

## THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article AU.3 – Emprise au sol		
Zone 1AU	Zone 1AUy	Zone 2AU
L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées. <i>Précisé en fonction des secteurs</i>	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'assiette foncière sur laquelle elles sont édifiées.	Sans objet

### Pour rappel :

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions :

- toute construction, enterrée ou non, épaisseur des murs et des isolants extérieurs incluse ;
- les terrasses, auvents, avancées de toiture, etc. soutenues par un poteau ou continu à un escalier ancré dans le terrain naturel ;
- les bassins de piscine et leur couverture éventuelle ;
- les bassins de rétention imperméables ;
- les débords de toiture et constructions en surplomb de plus de 2 mètres par rapport à la façade principale.

Article AU.4 – Hauteur des constructions		
La hauteur des constructions est comptée en tout point du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol.		
Zone 1AU	Zone 1AUy	Zone 2AU
La hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.  Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de démontrer une bonne insertion paysagère des bâtiments.	La hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures plates. Ponctuellement, ces hauteurs peuvent être dépassées suivant des impératifs techniques liés à l'activité (silos, cages d'ascenseurs...).	Sans objet
La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres en haut de versant et à 4 mètres à l'acrotère.		

<b>Article AU.5 – Implantation des constructions</b>		
<b>Zone 1AU</b>	<b>Zone 1AUY</b>	<b>Zone 2AU</b>
Les prospects ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu'à 50cm.		
<b>Par rapport aux voies et aux emprises publiques</b>		
<b><i>L'implantation des bâtiments respectera les principes des orientations d'aménagement et de programmation des projets.</i></b>		Sans objet.
Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'alignement compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie d'accès.  L'implantation des annexes n'est pas réglementée.	Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de maximum 10 mètres.	Sans objet.
<b>Par rapport aux limites séparatives</b>		
<b><i>L'implantation des bâtiments respectera les principes des orientations d'aménagement et de programmation des projets.</i></b>		Sans objet.
L'implantation des constructions principales doit respecter au moins une des conditions suivantes : - Soit sur au moins une limite séparative latérale Soit à une distance comprise entre 3 et 5 mètres d'une limite séparative latérale	Les constructions principales doivent s'implanter :  - Soit en limite séparative ; - Soit en respectant un retrait égal à la moitié de la hauteur totale de construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres	Sans objet.
L'implantation des annexes n'est pas réglementée mais en cas d'implantation le long sur une limite latérale, le linéaire bâti sur cette limite ne peut être supérieur à 12 mètres.		Sans objet.
<b>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>		
Les constructions d'une même assiette foncière ne peuvent se situer à moins de 3 mètres les unes des autres.	Non réglementé.	Sans objet.

<b>Article AU.6 – Aspect extérieur</b>		
<b>Zone 1AU</b>	<b>Zone 1AU Y</b>	<b>Zone 2AU</b>
<b>Toitures</b>		
<p>L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.</p> <p>Les couvertures des toits seront réalisées d'après les matériaux utilisés localement, soit dans un matériau d'aspect similaire en forme et en teinte.</p> <p>Les pentes de toiture seront de 70% minimum sauf exception à justifier par les caractéristiques locales (configuration de la toiture, paysage proche...).</p> <p>Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les vérandas et pergolas inférieurs à 20m<sup>2</sup>.</p> <p>Les annexes de plus de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent faire l'objet de la même finition que les constructions principales.</p> <p><b>Question des toitures plates</b></p>	<p>Les toitures seront symétriques, avec des pentes d'un minimum de 50%.</p> <p>Les toitures plates seront végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.</p>	Sans objet
<b>Zone 1AU</b>	<b>Zone 1AU Y</b>	<b>Zone 2AU</b>
<b>Façades</b>		
<p>Les façades respecteront les tonalités de la palette locale (voir annexe).</p> <p>Pour les extensions et annexes, les teintes doivent être en harmonie avec le contexte existant.</p>		Sans objet
<b>Clôtures</b>		
<p>Les murs et clôtures ne devront pas dépasser 1,60 mètre de hauteur.</p> <p>Les haies peuvent atteindre 1,80 mètre de hauteur maximum.</p> <p>Les clôtures doivent respecter un principe de transparence hydraulique obtenue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit par l'absence de muret</li> <li>- Soit par la présence de barbacanes d'une section de 10cm de diamètre minimum et espacés de 2ml maximum</li> </ul> <p>En limite de zone agricole, des haies bocagères antidérive de deux strates minimum (buissonnante et arborée) sont à mettre en place. Elles peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées ci-dessus. Il est recommandé de leur prévoir une largeur de 1 mètre minimum.</p> <p>Les opérations d'ensemble doivent tenir compte d'un principe de cohérence des différentes clôtures.</p>		Sans objet

Divers	
<p><u>Sont interdits :</u>                      L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.                      Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...).</p> <p>L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les matériaux brillants ou réfléchissants.                      Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.</p>	Sans objet

Article AU.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions		
Zone 1AU	Zone 1AUY	Zone 2AU
Non réglementé.		Sans objet

Article AU.8 – Espaces libres et plantations		
Zone 1AU	Zone 1AUY	Zone 2AU
<b>Détaillé suivant les secteurs</b>	Le coefficient de pleine terre sera de 10% minimum.	Sans objet
Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement. Les différentes essences plantées seront choisies dans la palette locale (voir annexe).		

<b>Article AU.9 – Stationnement</b>		
<b>Zone 1AU</b>	<b>Zone 1AUY</b>	<b>Zone 2AU</b>
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette des projets.</p> <p>Les places de parking ne devront pas avoir des dimensions inférieures à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en stationnement perpendiculaire : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres</li> <li>- en stationnement longitudinal : une largeur de 2,3 mètres et une longueur de 6 mètres</li> <li>- pour le stationnement en épi : une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5,5 mètres</li> </ul> <p>Les obligations pour les PMR seront à respecter.</p>		<i>Sans objet</i>
<p>Les places de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables (sauf en cas de chaussée-réservoir). Le coefficient de ruissellement des places de stationnement ne pourra être supérieur à 0,5 (hors places pour les PMR). Il est toléré l'usage de matériaux imperméables sur les pentes supérieures à 5%.</p>		
<p>Chaque opération de plus de 10 logements devra comporter du stationnement pour les cycles : 5 emplacements par tranche de 10 logements.</p>		
<p>Afin d'assurer les besoins en recharge électrique pour les véhicules, il est exigé au minimum 1 borne de recharge électrique à partir de et par tranche de 10 logements neufs.</p>	<p>Chaque secteur de la zone 1AUX sera doté d'au moins 1 borne de recharge électrique.</p>	

Zone 1AU	Zone 1AUY	Zone 2AU
<p>Il sera prévu les obligations ci-dessous en fonction de la création des établissements projetés suivants ou assimilables (hors 1AUL – Voir ci-dessus) :</p> <p><b>1. Pour les logements</b>            Il sera réalisé un minimum de :            • 2 places de stationnement par logement individuel (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives directement accessibles depuis la voie d'accès            • 2 places de stationnement par logement collectif (logement social : 1 place) à l'intérieur des parcelles privatives            • 0,5 place visiteur par logement dans les espaces communs            Pour les nouveaux immeubles de logements d'au moins deux unités, il sera réalisé un minimum de 1 emplacement vélo par logement.            Le nombre de places sera toujours arrondi à l'unité supérieure.</p> <p><b>2. Pour les hébergements</b>            Le nombre de stationnement pour les hébergements sera proportionné aux besoins spécifiques de chaque établissement en fonction du public accueilli.            Il sera réalisé un minimum de :            • 1 place de stationnement véhicule par emploi ;            • 1 place de stationnement véhicule pour 4 personnes hébergées.</p> <p><b>3. Pour les bureaux</b>            Il sera réalisé un minimum de :            • 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m2 de surface de plancher ;</p> <p><b>4. Pour les hôtels et autres hébergements touristiques</b>            Il sera réalisé un minimum de :            • 1 place de stationnement véhicule par emploi, toujours arrondi à l'unité supérieure            • 1 place de stationnement véhicule par unité d'hébergement.</p> <p><b>5. Pour l'artisanat, le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>            Il sera réalisé un minimum de :            • 1 place de stationnement véhicule par tranche de 50 m2 de surface de plancher.</p> <p><b>6. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>            Le nombre de places de stationnement sera proportionné aux besoins des constructions. Dans tous les cas, une part minimale de 1 place de stationnement par emploi sera créé.</p>		

**7. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires**

Il sera réalisé un minimum de :

- 1 place de stationnement véhicule par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## THÈME 3. VOIRIES ET RÉSEAUX

### Article AU.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Zone 1AU	Zone 1AU Y	Zone 2AU
<b>Accès</b>		
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.</p> <p>Dans le cas de l'impossibilité de respecter cette règle, l'équivalent des plantations détruites devra être replanté.</p>		Sans objet
<b>Voirie</b>		
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>La largeur minimale d'emprise des voies et emprises publiques doit être définie en fonction de la nature du projet, avec un minimum de 3,5m de largeur.</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble, mais aussi pour les cheminements piétons et les pistes cyclables.</p>		Sans objet

<b>Article AU.10 – Conditions de desserte par les réseaux</b>		
<b>Zone 1AU</b>	<b>Zone 1AUY</b>	<b>Zone 2AU</b>
<b>Eau</b>		
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Cette obligation ne s'applique pas aux annexes ne nécessitant pas d'AEP.		Sans objet
<b>Assainissement eaux usées</b>		
Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Si ce n'est pas possible, l'assainissement doit être en conformité avec le schéma d'assainissement. L'assainissement autonome devra être conforme aux prescriptions en vigueur.		Sans objet
<b>Assainissement eaux pluviales</b>		
<p>Dans tous les secteurs, il est demandé de gérer à la parcelle/sur l'assiette du projet d'aménagement les eaux de pluie, avec des dispositifs adaptés de rétention, infiltration ou stockage, correspondant aux demandes de la MISE (soit 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé) et de n'autoriser le raccordement au réseau d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration démontrée. L'aménageur doit alors réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.</p> <p>Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.</p> <p>Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune.</p> <p>Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).</p> <p>Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.</p>		Sans objet
<b>Assainissement eaux claires</b>		
Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées. L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.		Sans objet

Zone 1AU	Zone 1AUY	Zone 2AU
<b>Eaux de piscine</b>		
Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles. Les eaux de vidange des bassins des piscines doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées. En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.		Sans objet
<b>Électricité - téléphone - télédistribution</b>		
Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être installées en souterrain, en torsadé, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux. Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être raccordés aux réseaux publics correspondants. Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction nouvelle adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée avec des câbles posés sur la façade ; ces derniers doivent emprunter un tracé unique et s'insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.		Sans objet

**Note** : il est rappelé que :

- l'ensemble des réseaux de desserte et d'évacuation doit figurer sur les demandes de permis de construire, y compris ceux concernant les piscines
- l'intégration des réseaux dans le domaine communal n'est pas automatique et se trouve conditionné notamment par la qualité des travaux exécutés

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

---

## THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone A	Secteur Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, de même que leurs extensions, y compris les constructions légères démontables à usage agricole</li> <li>. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, de même que leurs extensions, y compris les constructions légères démontables à usage agricole</li> <li>. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, de même que leurs extensions, y compris les constructions légères démontables à usage agricole</li> </ul>	Interdit
	Exploitation forestière	<p>. « Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L.151-11 du Code de l'urbanisme) et qu'elles n'occasionnent pas de gênes conséquentes envers les riverains tant dans leur fonctionnement propre que dans les usages induits (flux de véhicules engendré notamment).</p>	

		<p>. Un logement par exploitation agricole à destination du chef d'exploitation sous réserve qu'il soit nécessaire à l'exploitation agricole. Le demandeur doit justifier de la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de son bâtiment d'exploitation.</p> <p>Le logement aura une surface de plancher de 180m<sup>2</sup> maximum, y compris les annexes à l'exploitation. Aucune extension n'est autorisée au-delà de cette limite.</p> <p>La construction du logement ne peut être envisagée qu'après la réalisation du bâtiment d'exploitation et en continuité avec celui-ci à l'exception d'habitation en marge d'une Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE). Dans ce cas, une distance maximale de 50 mètres est autorisée.</p>	
<b>Habitation</b>	Logement	<p><b>Pour les logements ne concernant pas les agriculteurs : interdits, sauf :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUi avec un maximum de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher à ne pas dépasser</li> <li>- annexes d'une surface maximale de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>	
	Hébergement		
<b>Destination</b>	<b>Sous-destination</b>	<b>Zone A</b>	<b>Secteur Ap</b>
<b>Commerce et activité de services</b>	Artisanat et commerce de détail	Interdit	
	Restauration	Interdit	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de	Interdit	

	services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels	Interdit	
	Autres hébergements touristiques	Interdit	
	Cinéma		
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Interdit	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Interdit
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	Interdit	
	Salle d'art et de spectacle	Interdit	
	Equipement sportifs	Interdit	
	Autre équipement recevant du public	Interdit	
	<b>Autres activités des secteurs</b>	Industrie	Interdit
Entrepôt		Interdit	
Bureau		Interdit	
Centre de congrès		Interdit	

<b>secondaires et tertiaires</b>	et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.

Le changement de destination des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé.

**Sont interdits dans tous les secteurs :**

- . les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- . les abris d'animaux au-delà de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- . le stockage de voitures au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage de caravanes
- . les décharges
- . les déblais / remblais supérieurs à 2 mètres de hauteur

Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement.

**Article A.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<b>Article A.3 – Emprise au sol</b>			
<b>Bâtiments à usage d'exploitation agricole et forestière</b>		<b>Bâtiments d'habitation et leurs annexes</b>	
<b>Zone A</b>	<b>Secteur Ap</b>	<b>Zone A</b>	<b>Secteur Ap</b>
Non réglementé	Sans objet	Non réglementé	Sans objet

<b>Article A.4 – Hauteur des constructions</b>			
La hauteur des constructions est comptée en tout point du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol.			
<b>Bâtiments à usage d'exploitation agricole et forestière</b>		<b>Bâtiments d'habitation et leurs annexes</b>	
<b>Zone A</b>	<b>Zone Ap</b>	<b>Zone A</b>	<b>Zone Ap</b>
<p>Les dépassements de hauteur peuvent être admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour des éléments de construction de faible emprise dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment</li> <li>• Dans le cadre de reconstructions après sinistre</li> <li>• Dans le cadre de constructions ou installations d'intérêt général</li> <li>• S'ils sont liés à des contraintes techniques et/ou fonctionnelles de l'activité agricole/forestière</li> </ul>			
La hauteur maximale des bâtiments destinés à la remise et au stockage de matériels à vocation d'activité économique agricole est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture et 13 mètres au faîtage.	La hauteur maximale pour les extensions et annexes est fixée à 4 mètres au faîtage et à 3 mètres à l'égout de toiture.	La hauteur maximale pour les constructions d'habitation et leurs extensions est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et à 8 mètres au faîtage. La hauteur maximale pour les annexes est fixée à 4 mètres au faîtage et à 3 mètres à l'égout de toiture.	La hauteur maximale pour les extensions et annexes est fixée à 4 mètres au faîtage et à 3 mètres à l'égout de toiture

<b>Article A.5 – Implantation des constructions</b>			
<b>Bâtiments à usage d'exploitation agricole et forestière</b>		<b>Bâtiments d'habitation et leurs annexes</b>	
<b>Zone A</b>	<b>Secteur Ap</b>	<b>Zone A</b>	<b>Secteur Ap</b>
Les prospects ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu'à 50cm.			
<b>Par rapport aux voies et aux emprises publiques</b>			
Les constructions principales sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de minimum 5 mètres.	Sans objet	Les constructions principales et leurs extensions sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de minimum 5 mètres.  L'implantation des annexes n'est pas réglementée.	
<b>Par rapport aux limites séparatives</b>			
Les constructions principales sont implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de minimum 3 mètres.	Sans objet	Les constructions principales et leurs extensions sont implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de minimum 3 mètres.  L'implantation des annexes n'est pas réglementée mais en cas d'implantation le long sur une limite latérale, le linéaire bâti sur cette limite ne peut être supérieur à 12 mètres.	
<b>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>			
Les constructions d'une même assiette foncière ne peuvent se situer à moins de 3 mètres les unes des autres.	Sans objet	Les constructions d'une même assiette foncière et leurs extensions ne peuvent se situer à moins de 3 mètres les unes des autres.  Les annexes ne peuvent pas se situer à une distance supérieure à 10 mètres de la construction principale de référence.	

<b>Article A.6 – Aspect extérieur</b>			
<b>Bâtiments à usage d'exploitation agricole et forestière</b>		<b>Bâtiments d'habitation et leurs annexes</b>	
<b>Zone A</b>	<b>Secteur Ap</b>	<b>Zone A</b>	<b>Secteur Ap</b>
<b>Toitures</b>			
<p>Il faut privilégier les toitures en plaques aux profils ondulés soit en fibrociment de teinte noir graphite ou gris sombre, soit en bacs acier mat de teinte gris graphite.</p> <p>En cas d'extension d'un bâtiment existant, d'autres teintes pourront être autorisées, afin de s'harmoniser avec la teinte de la couverture existante.</p> <p>La pose de plaques translucides, permettant l'éclairage du bâtiment, est autorisée.</p> <p>Lors d'une réfection de couverture d'un bâtiment ancien, avec changement de matériaux de couverture, les débords de toit traditionnels seront conservés ou restaurés.</p> <p>La mise en place de panneaux solaires est autorisée.</p> <p>Les toitures plates végétalisées sont autorisées.</p> <p><b>Les pentes de toitures des bâtiments agricoles sont symétriques ou peuvent répondre à une proportion différenciée jusqu'à un rapport maximal de 2/3 à 1/3.</b></p>	Sans objet	<p>Les couvertures des toits seront réalisées d'après les matériaux localisés localement, soit dans un matériau d'aspect similaire en forme et en teinte. Pourront avoir des matériaux de toitures différents : les annexes, les vérandas et les pergolas inférieures à 20m<sup>2</sup>.</p> <p>Les pentes de toiture seront de 70% minimum sauf exception à justifier par les caractéristiques locales (configuration de la toiture, paysage proche...).</p> <p>Les extensions et les annexes doivent être composées en choisissant des teintes et des matériaux assurant une harmonie et une cohérence avec l'ensemble du bâti ainsi qu'une bonne intégration dans le paysage.</p> <p>Toitures plates végétalisées sont autorisées si elles participent à l'insertion paysagère du projet.</p>	
<b>Façades</b>			
<p>Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe) ou aller dans le sens d'une insertion paysagère limitant leur impact visuel.</p>	Sans objet	<p>Les façades respecteront les tonalités de la palette locale (voir annexe).</p>	
<b>Clôtures</b>			
<p>Les nouvelles clôtures sont limitées à 1m80 de hauteur et constituées d'une haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage.</p> <p>Les clôtures doivent rester transparentes au niveau hydraulique.</p>			

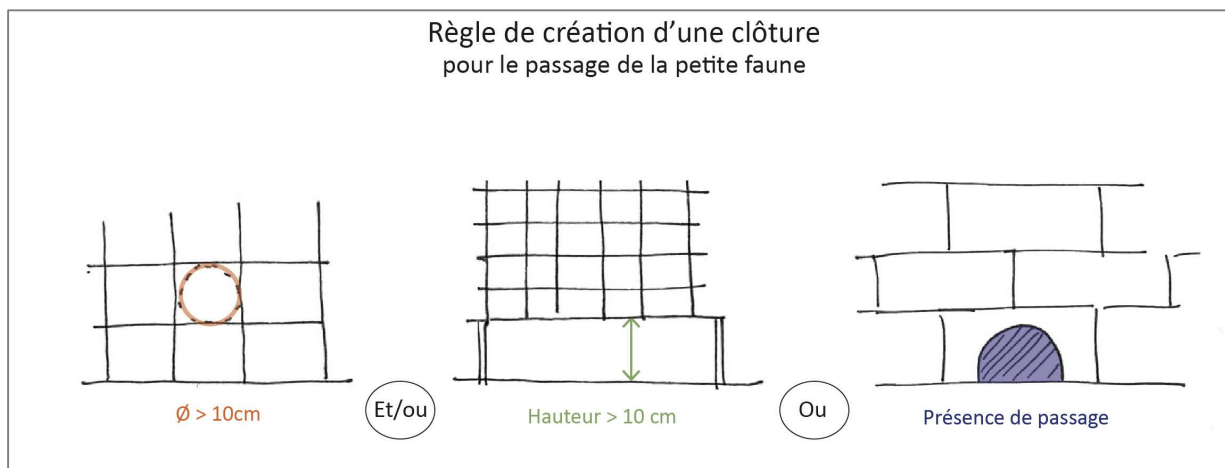
**Les clôtures non liées à l'activité agricole et pastorale :**

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus... » sont interdits. Seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- Les brises vues d'aspect naturel
- Les murs de pierres sèches
- Les grillages végétalisés
- Les haies bocagères

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement transparentes.

Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installée : maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10 cm, et/ou présence de passage.



Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs essences végétales.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

Elles sont interdites dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou du bord des canaux

**Les clôtures liées à l'activité agricole et pastorale :**

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits. Elles doivent être hydrauliquement transparentes.

**Murs de soutènement :**

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'existant.

**Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

**Divers**

Sont interdits :

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.

Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...).

L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

## Article A.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions

Zone A	Secteur Ap
<p>La limitation de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension de constructions existantes.</p> <p><b>Installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque :</b>                      Sur les bâtiments agricoles : Les installations nécessaires à la production et à l'utilisation d'énergies solaires, sous réserve qu'elles soient intégrées en toiture des bâtiments agricoles existants ou à construire.                      L'activité engendrée par ces constructions et installations, lorsqu'elle génère des revenus complémentaires à l'activité agricole, ne devra pas toutefois venir en concurrence des activités agricoles produites sur l'exploitation. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.                      Sur les bâtiments à destination d'habitation, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets solaires, toitures...). Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.</p>	<p>Sans objet</p>

## Article A.8 - Espaces libres et plantations

Zone A	Secteur Ap
<p>Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Il est nécessaire, pour les abords des constructions, de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.</p> <p>Des espaces « tampons », tels que des haies anti dérive ou clôtures végétalisées de type bocagères, doivent être aménagés par le pétitionnaire pour toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, extensions d'habitation et créations d'annexes, voisines d'une parcelle agricole ou d'une parcelle cultivée. Ces espaces tampons seront implantées en limites séparatives et fonds de parcelle.</p> <p>Les espèces végétales plantées doivent être arborescentes ou arbustives, d'origine locale, et adaptées au climat et au sol.</p>	<p>Sans objet</p>

<b>Article A.9 - Stationnement</b>	
<b>Zone A</b>	<b>Secteur Ap</b>
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables.</p> <p>Il est toléré l'usage de matériaux imperméables sur des pentes supérieures à 5%.</p>	Sans objet
L'offre en stationnement de vélos n'est pas réglementée.	Sans objet

## THÈME 3. VOIRIES ET RÉSEAUX

<b>Article A.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b>	
<b>Zone A</b>	<b>Secteur Ap</b>
<b>Accès</b>	
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.</p>	Sans objet
<b>Voirie</b>	
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p>	Sans objet

<b>Article A.11 – Conditions de desserte par les réseaux</b>	
<b>Zone A</b>	<b>Secteur Ap</b>
<b>Eau</b>	
<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un réseau aux caractéristiques suffisantes, sauf impossibilité technique de raccordement (longueur, topographie...). Les forages sont autorisés sous réserve d'un moindre impact sur le patrimoine naturel.</p> <p>Une exploitation agricole ne pourra être autorisée que si elle ne menace pas, par sa consommation, la ressource en eau du réseau public.</p> <p>Les constructions n'ayant pas besoin d'une alimentation en eau potable ne sont pas concernées par ces obligations.</p> <p>En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,</li> <li>- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,</li> <li>- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique</li> </ul> <p>Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>	Sans objet
<b>Défense incendie</b>	
<p>La distance maximale autorisée entre le point d'eau incendie et l'entrée principale de toute nouvelle construction à usage agricole (stockage de matériel et fourrage à usage d'élevage) est de 400 mètres. La distance doit être mesurée par un cheminement praticable par les moyens des sapeurs-pompiers. Le point d'eau incendie doit bénéficier d'une capacité maximum de 60m<sup>3</sup>/h pendant 1h.</p>	Sans objet
<b>Assainissement eaux usées</b>	
<p>Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite. Le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.</p>	Sans objet

Zone A	Secteur Ap
<b>Assainissement eaux pluviales</b>	
<p>L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.</p> <p>En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée</p> <p>Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau. Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune.</p> <p>Un traitement paysager des systèmes de rétention des eaux de pluie contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).</p> <p>Les espaces dédiés aux cheminements assurent une perméabilité hydraulique et sont dotés d'un revêtement approprié à leur usage.</p> <p>Les constructions n'ayant pas besoin d'assainissement pour les eaux pluviales ne sont pas concernées par ces obligations.</p>	Sans objet
<b>Assainissement eaux claires</b>	
<p>Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées. L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite.</p> <p>Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.</p>	Sans objet
<b>Électricité – téléphone – télédistribution</b>	
<p>Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être installées en souterrain, en torsadé, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.</p>	Sans objet

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

---

## THEME 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone NE	Zone NJ	Zone NT
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit			
	Exploitation forestière	Interdit			
Habitation	Logement	Interdit sauf : <ul style="list-style-type: none"> <li>- extensions dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUi avec un maximum de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher à ne pas dépasser</li> <li>- annexes d'une surface de plancher maximale de 40m<sup>2</sup></li> </ul>			
	Hébergement	Interdit			
Commerce et activité de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit			
	Restauration	Interdit			Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Interdit			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit			
	Hôtels	Interdit			
	Autres hébergements touristiques	Interdit			Autorisé sous conditions
	Cinéma	Interdit			

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone NE	Zone NJ	Zone NT
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	<b>Interdit</b>			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sauf centrales de production d'énergie renouvelable	<b>Interdit</b>		

Destination	Sous-destination	Zone N	Zone NE	Zone NJ	Zone NT
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action social	<b>Interdit</b>			
	Salle d'art et de spectacle	<b>Interdit</b>			
	Equipement sportifs	<b>Interdit</b>			
	Autre équipement recevant du public	<b>Interdit</b>			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	<b>Interdit</b>			
	Entrepôt	<b>Interdit</b>			
	Bureau	<b>Interdit</b>			
	Centre de congrès et d'exposition	<b>Interdit</b>			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<b>Interdit</b>			

Le changement de destination des constructions identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme est autorisé.

**Sont interdits dans tous les secteurs :**

- . les campings et Habitations Légères de Loisirs (HLL), sauf dans le secteur Nt
- . les abris d'animaux au-delà de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- . le stockage de voitures au-delà de 4 véhicules par logement
- . le stockage de caravanes, hors secteur Nt
- . les décharges
- . les déblais / remblais supérieurs à 2 mètres de hauteur

Les garages fermés et les carports ne peuvent pas être transformés. Ils doivent être conservés de façon à garantir le maintien de l'offre en stationnement.

## **Article N.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## THEME 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<b>Article N.3 – Emprise au sol</b>			
<b>Zone N</b>	<b>Zone NE</b>	<b>Zone NJ</b>	<b>Zone NT</b>
Non réglementé			

<b>Article N.4 – Hauteur des constructions</b>			
La hauteur des constructions est comptée en tout point du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol.			
<b>Zone N</b>	<b>Zone NE</b>	<b>Zone NJ</b>	<b>Zone NT</b>
La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres au faîtage ou de 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate par rapport au terrain naturel.	Sans objet	La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres au faîtage ou de 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate par rapport au terrain naturel.	

<b>Article N.5 – Implantation des constructions</b>			
<b>Zone N</b>	<b>Zone NE</b>	<b>Zone NJ</b>	<b>Zone NT</b>
Les prospects ne tiennent pas compte des débords de toiture jusqu'à 50cm.			
<b>Par rapport aux voies et aux emprises publiques</b>			
Les constructions sont implantées soit à l'alignement, soit en recul d'alignement de minimum 5 mètres. L'implantation des annexes n'est pas réglementée.			
<b>Par rapport aux limites séparatives</b>			
Les constructions sont implantées soit en limite séparative latérale, soit en retrait de minimum 3 mètres. L'implantation des annexes n'est pas réglementée mais en cas d'implantation le long sur une limite latérale, le linéaire bâti sur cette limite ne peut être supérieur à 12 mètres.			
<b>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>			
Les constructions d'une même assiette foncière ne peuvent se situer à moins de 3 mètres les unes des autres.			

<b>Article N.6 – Aspect extérieur</b>			
<b>Zone N</b>	<b>Zone NE</b>	<b>Zone NJ</b>	<b>Zone Nt</b>
<b>Toitures</b>			
L'aspect et la volumétrie de la toiture tiendra compte du contexte urbain et paysager.			
Les couvertures des toits seront réalisées d'après les matériaux utilisés localement, soit dans un matériau d'aspect similaire en forme et en teinte. Les pentes de toiture seront de 70% minimum sauf exception à justifier par les caractéristiques locales (configuration de la toiture, paysage proche...).			
Les toitures plates végétalisées sont autorisées si elles participent à l'insertion paysagère du projet.			
<b>Façades</b>			
Les tonalités des façades doivent correspondre à la palette locale (voir annexe) ou aller dans le sens d'une insertion paysagère limitant leur impact visuel.			

**Clôtures**

Les nouvelles clôtures sont limitées à 1m80 de hauteur et constituées d'une haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage. Les clôtures doivent rester transparentes au niveau hydraulique.

**Les clôtures non liées à l'activité agricole et pastorale :**

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus... » sont interdits. Seules les clôtures suivantes sont autorisées :

- Les brises vues d'aspect naturel
- Les murs de pierres sèches
- Les grillages végétalisés
- Les haies bocagères

Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement transparentes.

Les clôtures comportent des passages pour la petite faune régulièrement installée : maillage de diamètre supérieur à 10 cm et/ou hauteur entre le sol et le grillage supérieure à 10 cm, et/ou présence de passage (voir OAP TVB).

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives constituées de plusieurs essences végétales.

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

Elles sont interdites dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à partir du sommet des berges ou du bord des canaux

**Les clôtures liées à l'activité agricole et pastorale :**

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre. Les bâches et claustras de type « plastique, tissus » sont interdits. Elles doivent être hydrauliquement transparentes.

**Murs de soutènement :**

Les murs de soutènement doivent être conçus de manière à s'adapter à la configuration du terrain naturel. Les murs de soutènement apparents doivent être traités en pierres du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles et limitées à 2 mètres de hauteur. L'espacement entre deux murs de soutènement ne doit pas être inférieur à 1m50. Les restanques existantes, composantes héritées du paysage local, sont à conserver et à restaurer. Les enrochements et les dispositifs modulaires à emboîtement sont interdits.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'existant.

**Pour les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

Sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir, tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du patrimoine identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, types d'espèces végétales...) ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

<b>Divers</b>
<p><u>Sont interdits :</u>                  L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tel que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques et faux pans de bois.                  Pour les constructions d'annexes, l'usage de matériaux n'ayant pas la vocation d'être utilisés en construction (matériaux de récupération, bâches en plastique...).                  L'emploi du blanc brillant, de bois vernis, les façades en PVC, les matériaux brillants ou réfléchissants.                  Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles en façade sur rue, sauf impossibilité technique démontrée. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.</p>

<b>Article N.7 – Performances énergétiques et environnementales des constructions</b>			
Zone N	Zone NE	Zone NJ	Zone NT
Sans objet			

<b>Article N.8 – Espaces libres et plantations</b>			
Zone N	Zone NE	Zone NJ	Zone NT
Les arbres de haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.			
			Respecter un coefficient de pleine terre de minimum 80%.
Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'1 arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement, sauf si elles sont couvertes d'ombrières photovoltaïques.			

**Article N.9 – Stationnement**

<b>Zone N</b>	<b>Zone NE</b>	<b>Zone NJ</b>	<b>Zone NT</b>
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux perméables. Il est toléré l'usage de matériaux imperméables sur les pentes supérieures à 5%.			
L'offre en stationnement de vélos n'est pas réglementée.			

## THÈME 3. VOIRIES ET RÉSEAUX

<b>Article N.10 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b>			
<b>Zone N</b>	<b>Zone NE</b>	<b>Zone NJ</b>	<b>Zone NT</b>
<b>Accès</b>			
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.</p> <p>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte au regard de la sécurité et de la défense incendie.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui pourrait présenter une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>L'aménagement des accès devra respecter l'intégrité des plantations présentes sur le domaine public.</p>			
<b>Voirie</b>			
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques, des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p>			

<b>Article N.11 – Conditions de desserte par les réseaux</b>			
<b>Zone N</b>	<b>Zone NE</b>	<b>Zone NJ</b>	<b>Zone NT</b>
<b>Alimentation en Eau Potable</b>			
<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R111-10 et R111-11 du code de l'urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet,</li> <li>- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage,</li> <li>- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.</li> </ul> <p>Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</p>			
<b>Assainissement eaux usées</b>			
Tout projet doit privilégier un raccordement au réseau public d'assainissement.			
<b>Assainissement eaux pluviales</b>			
<p>L'aménageur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, tout en évitant des atteintes aux fonds voisins. La vitesse de ces eaux en cas de fortes pluies doit être prise en compte de manière à ne pas canaliser les écoulements vers les points inférieurs.</p> <p>En cas d'absence d'exutoire ou de manque de capacité de ce dernier, il sera exigé à l'aménageur un dispositif de rétention, voire d'infiltration sur la parcelle concernée. Les fossés existants ne peuvent pas être comblés. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.</p> <p>Les bassins de rétention doivent être enherbés, et équipés d'échappatoires pour la sécurité de la faune.</p>			
<b>Assainissement eaux claires</b>			
<p>Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales et cuves ou rejets de pompe à chaleur ...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau des eaux usées.</p> <p>L'évacuation des eaux de vidanges des piscines sur la voie publique est interdite.</p> <p>Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou effluents en provenance de fosses.</p>			
<b>Électricité – téléphone – télédistribution</b>			
Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être installées en souterrain, en torsadé, ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.			

---

## AUTRES ELEMENTS REGLEMENTES

---

## Liste des emplacements réservés

---

### **Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme :**

*« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*

*4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

*En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »*

**Voir Annexe 1.**

## Changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Interdite	Autorisée	Autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Habitation</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services (clientèle)		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacle		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Voir Annexe 2.

## **Éléments inventoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

---

Les éléments inventoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Les travaux de démolition pour des bâtiments ainsi identifiés sont soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

De plus, tous travaux de démolition partielle, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine identifié sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Nonobstant les dispositions précitées, les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

***Voir Annexe 3.***

## Éléments inventoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

---

En application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les **éléments linéaires** identifiés correspondent à des haies structurantes : elles doivent être préservées en l'état.

Les **éléments surfaciques** ont été définis autour des zones humides et du réseau hydrographique : ils sont non constructibles de façon à éviter tout impact négatif.

Dans les espaces délimités en application de cet article, tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés à minima d'une déclaration préalable.

Les réhabilitations, transformations et extensions sont autorisées en fonction du règlement de la zone. Toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

## Les espaces soumis à des risques au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme

---

### Article R151-34 du code de l'urbanisme

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols [...]»

Le règlement identifie les espaces soumis à des risques au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme :

- zone inondable repérée par les PPRI : les projets et aménagements respecteront les dispositions des arrêtés préfectoraux repris dans les annexes
- zone repérée à titre informatif par l'AZI (Atlas des Zones Inondables). Sans interdire la construction, ce repérage doit alerter les porteurs de projet sur un éventuel risque d'inondation.

## **Périmètre de sauvegarde du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme**

---

### **Article L151-16 du code de l'urbanisme**

*« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

*Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »*

A l'intérieur du périmètre de sauvegarde du linéaire commercial repéré au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur le document graphique du règlement, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'activités en habitat est interdit.

---

## ANNEXES

---

## Lexique

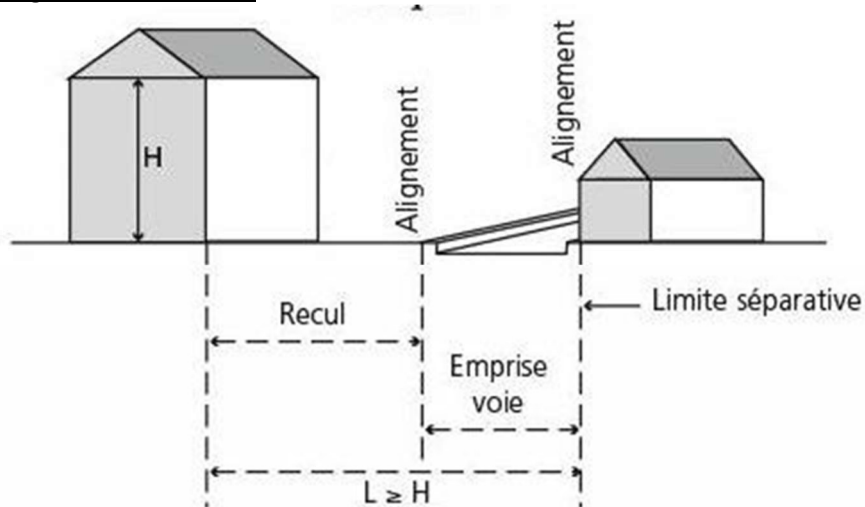
### Accès privatif :

Constitue un accès privatif l'espace donnant la possibilité pour une personne privée d'accéder à son bien, respectant les règles minimales de desserte et de sécurité.

### Affouillements et exhaussements de sol :

Modifications du terrain naturel.

### Alignement à la voie :



Indicateur de positionnement d'une construction en limite de la voie publique, c'est à dire sans exigence de retrait.

### Changement de destination / d'affectation :

Fait de transformer un bâtiment ou local conçu pour une fonction spécifique, pour accueillir d'autres fonctions. C'est-à-dire, de changer la catégorie de destination ou sous destination initiale d'un bâtiment pour une autre.

Clôtures :

Elément formalisant une limite de propriété vis-à-vis du domaine public ou vis-à-vis d'une parcelle privée (limites séparatives dites latérales et de fond de terrain).

Exemple : haie, grillage, mur-bahut, piliers et murets...

Coefficient de ruissellement :

Part d'eaux pluviales qui va ruisseler par rapport à la part d'eaux pluviales précipitée.

Constructions :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Constructions existantes :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite à la date d'approbation du PLUi 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.

Constructions annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

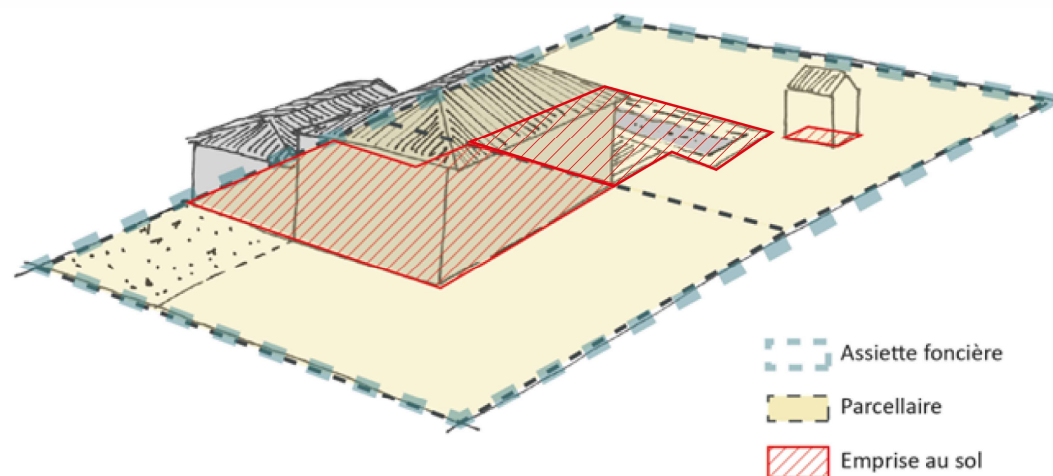
Contiguïté :

Etat d'une construction accolée à une autre construction.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise au sol



Epannelage :

L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.

Espaces verts de pleine terre :

Espace non construit, perméable, capable de recevoir des plantations et libre de tout équipement en profondeur à l'exclusion du passage de réseaux.

Espace public :

Surface appartenant à une personne publique non susceptible d'appropriation privée, ouvert à la circulation générale sous réserve de restrictions locales.

Hauteur :

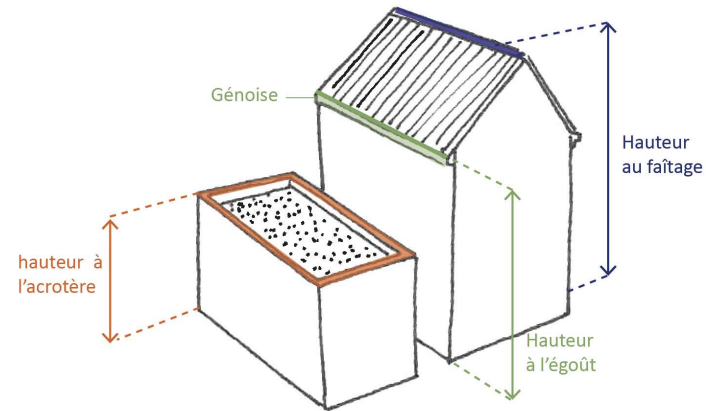
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point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

Acrotère = Partie supérieure de la remontée d'un mur en périphérie de toiture ou terrasse.

Faîtage = Partir la plus haute d'un toit à pente

Égout = Bas des rives de toiture

Génoise = Fermeture d'une avancée de toit



Haie anti-dérive :

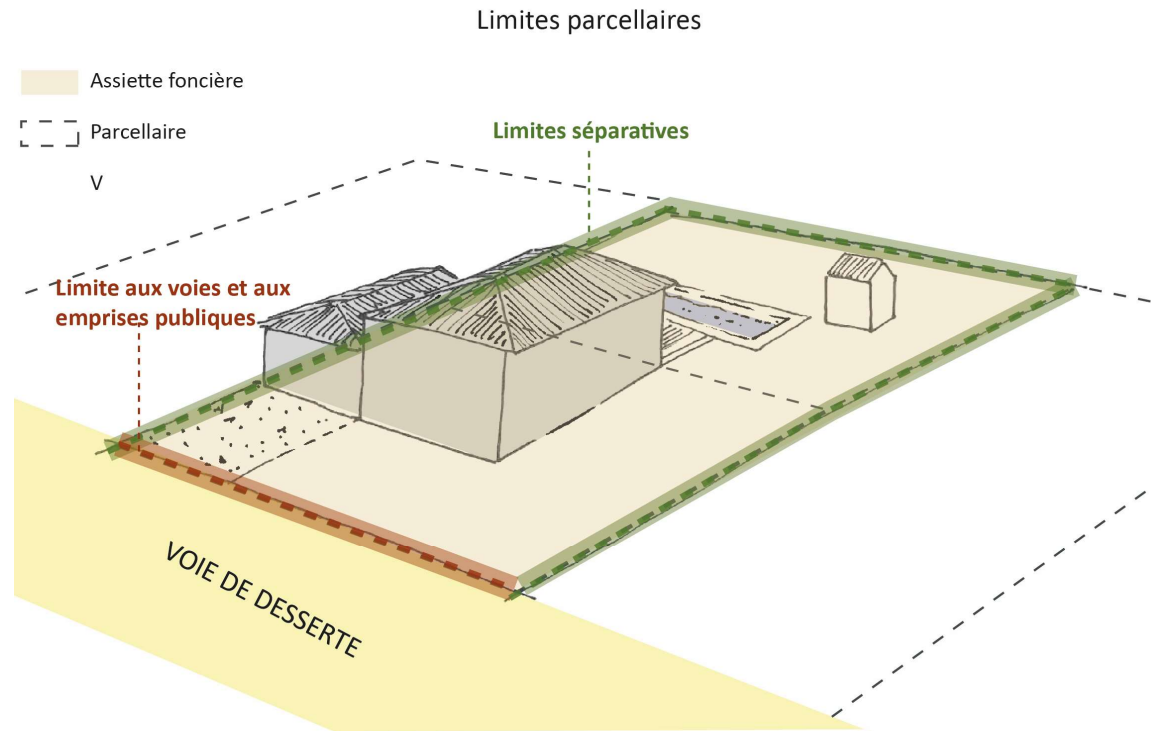
Dispositif de protection naturelle qui permet de séparer physiquement une zone d'habitation d'une zone agricole où des produits phytosanitaires sont appliqués.

Haie bocagère :

Haie composée de plusieurs essences d'arbres et d'arbustes disposés en strates différenciées.

Limites séparatives :

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



Matériaux perméables :

Matériaux laissant l'eau s'infiltrer dans le sol.

Mur-bahut :

Muret surmonté d'un grillage ou de tout autre élément de clôture. Il peut être doté de piliers à intervalle régulier. Ceux-ci ne sont pas compris dans la hauteur du mur-bahut.

Opération d'ensemble :

Cadre spécifique d'urbanisation imposant un projet unique et global, dans les limites des exigences de la zone.

Périmètre de réciprocité :

Règle qui vise à interdire dans un certain périmètre autour de certaines exploitations classées ICPE (Installations Classées Pour l'Environnement) ou RSD (Règlement Sanitaire Départemental) la construction d'une habitation ou le changement de destination d'un bâtiment agricole (Article L111-3 du code rural et de la pêche maritime).

Le périmètre est de 50 ou de 100 mètres selon la classification et l'activité de l'exploitation.

Ruine :

Élément anciennement construit, dégradé et dépourvu de tout ou partie des éléments essentiels constitués par la toiture, les murs porteurs ou le sol.

Surface de plancher (définition de l'article R111-22 du CU) :

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface de vente :

Superficie des espaces couverts ou non, affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, ainsi qu'à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Toiture plate-forme :

Couverture d'un bâtiment dont la pente est inférieure à 15%. Elle est protégée par une étanchéité simple ou multicouche.

Unité foncière :

Une unité foncière est un 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.

Voie et emprise publique :

La voie publique s'entend comme espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie, ni d'équipement public.