Communauté de communes
PLAINE NORD LOIRET

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RÈGLEMENT

PIÈCE ÉCRITE

(VERSION 01/12/2023)

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

asea URBAN ECO SCOP URBEO

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES 19

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 27

ZONE UMA
ZONE UMB
ZONE UMC
ZONE USAI
ZONE USAL
ZONE USCA
ZONE USE
ZONE USF

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 119

ZONE 1AUB
ZONE 1AUSE

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 145

ZONE A
ZONE AE
ZONE AES

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 175

ZONE N
ZONE NJ

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

CHAPITRE 1
Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

CHAMP D'APPLICATION DES RÈGLES D'URBANISME

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

Le règlement comprend indissociablement :

- le règlement écrit, présent document (pièce n°4.1 du dossier de PLU)
- le règlement graphique (pièce n°4.2)

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

PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

LES AUTORISATIONS D'URBANISME ET TRAVAUX CONCERNÉS PAR LE PLUI

Les règles du PLUi s'appliquent à tous types de travaux portant sur des ouvrages, installations, constructions nouvelles ou existantes, démolitions, aménagements, des plantations ou changements de destination soumis ou non à autorisation d'urbanisme.
Selon l'importance et la nature des travaux, les autorisations d'urbanisme diffèrent :

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

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

EDIFICATION DE CLÔTURES

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

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

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

RÉHABILITATION - TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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

DIVISIONS PARCELLAIRES

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

LEXIQUE DES TERMES UTILISÉS

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

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

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

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

Affouillement du sol = Creusement volontaire du sol naturel.

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

Alignement = Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie* privée ou un emplacement réservé. Dès lors qu'un alignement imposé est porté au règlement graphique, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 2 de la zone considérée.
Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons... ne sont pas soumis à cette règle.

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

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

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

Bâtiment = Construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :
• soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
• soit de l'absence de toiture;
• soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

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

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

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

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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

Construction existante ou bâtiment existant = Construction reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emprise au sol = Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que les fondations demeurent superficielles.

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

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

Exhaussement = Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension = Partie nouvelle d'une construction venant en prolongement d'un bâtiment existant et ayant la même fonction.

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

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

Hauteur = il s'agit de la différence de niveau altimétrique moyenne entre le sol naturel avant travaux et :

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

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

Limites séparatives = Limites entre propriétés voisines. On distingue :

- les limites latérales qui sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

Logement locatif social = Logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des us modestes et intermédiaires qui aurai se loger sur le marché libre.
La liste des logements locatifs sociaux est fixée à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

lucarne à croupe, dite capucine ou "à la capucine"

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

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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVIS

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

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

Sol ou terrain naturel = Sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **des zones urbaines (zones U),**
  - zone UMA = zone urbaine mixte de centre-village ou de coeur de hameau,
  - zone UMB = zone urbaine mixte à dominante résidentielle,
  - zone UMc = zone urbaine résidentielle,
  - zone USai = zone urbaine spécialisée dédiée aux activités artisanales et industrielles,
  - zone USaL = zone urbaine spécialisée dédiée aux activités logistiques,
  - zone USca = zone urbaine spécialisée dédiée aux campings et hébgerments de loisirs,
  - zone USe = zone urbaine spécialisée dédiée aux équipements publics et collectifs,
  - zone USf = zone urbaine spécialisée dédiée aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

- **des zones à urbaniser (zones AU),**
  - zone 1AUb = zone à urbaniser à court ou moyen terme à dominante résidentielle,
  - zone 1AUse = zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements publics.

- **des zones agricoles (zones A)**
  - zone A = zone agricole
  - zone Ae = zone agricole d'intégration d'éoliennes,
  - zone Aes = zone agricole d'intégration de centrales photovoltaïques,

- **des zones naturelles et forestières (zones N).**
  - zone N = zone de protection des milieux naturels
  - zone NJ = zone naturelle de protection des jardins de village

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

LISTE DES DESTINATIONS

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

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

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

- exploitation agricole,
- exploitation forestière.

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

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

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

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

HABITATION

Cette destination comprend deux sous-destinations :

- logement,
- hébergement.

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

- tous les statuts d'occupation de logement sans les distinguer : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.
- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes),
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est- à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (type petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme au titre de la présente réglementation.

La **sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.
Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Cette sous-destination comprend les différentes formes d'habitat adapté : les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, qui constituent leur lieu de résidence habituel.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Cette destination comprend 7 sous-destinations :

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

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

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

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

- **les commerces alimentaires** : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crémerie, caviste, produits diététiques, primeurs...
- **les commerce non alimentaires** : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie), coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical, agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), etc.

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

La **sous-destination «restauration»** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La **sous-destination «commerce de gros»** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La **sous-destination «activité de service avec accueil d'une clientèle»** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Il s'agit de constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile, les salles de sport privées, les spa…

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage :

- investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier,
- désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public,
- ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public,
- réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée

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

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

Cette destination comprend les 7 sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- lieux de culte
- autres équipements recevant du public.

La sous-destination **«locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Cette sous-destination comprend les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture…) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires…). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, aux délégataires d'un service public administratif (Exemple : URSSAF…), d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public…) et aux maisons de services publics.

La sous-destination **«locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés»** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Cette sous-destination couvre les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration, les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

La sous-destination **«établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale»** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Cette sous-destination comprend notamment : l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles…), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

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

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

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

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

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Cette destination comprend les 5 sous-destinations suivantes :

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

La sous-destination **«industrie»** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives à destination principale de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, pouvant comporter une activité complémentaire de vente en gros ou de détail, en lien avec l'activité principale. Elle recouvre les activités artisanales exercées par plus de 10 salariés.
Les constructions affiliées à l'industrie sont : la construction automobile, la construction aéronautique, les ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture…). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en oeuvre pour les réaliser.

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

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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

CHAPITRE 2
Dispositions communes à toutes les zones

Le règlement comporte des dispositions communes à toutes les zones applicables à des secteurs ou des éléments singuliers (bâtiments, arbres).

SECTEURS D'AMÉNAGEMENT SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Le règlement graphique délimite au titre de l'article R151-6 du code de l'urbanisme les secteurs d'aménagement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères de ces espaces sont définies dans la pièce n'°3 du PLU (OAP - secteur d'aménagement).

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

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

Le règlement graphique délimite au titre de l'article R151-7 du code de l'urbanisme les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique «patrimoine». Ces secteurs doivent respecter les conditions de conservation, de mise en valeur, de requalification des éléments du patrimoine présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou patrimonial. Les orientations sont définies dans la pièce n'°3 du PLU (OAP - thématique patrimoine).

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

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

Le règlement graphique délimite au titre de l'article L151-6-2 du code de l'urbanisme les secteurs de mise en application de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique «protection et valorisation des corridors écologiques». Ces secteurs sont les lieux d'actions et d'opérations nécessaires de mise en valeur les continuités écologiques. Les orientations sont définies dans la pièce n'°3 du PLU (OAP - thématique protection et valorisation des corridors écologiques).

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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

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

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

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

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

LIGNE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

SECTEUR SPÉCIFIQUE DE HAUTEUR RESTREINTE

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

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

SECTEUR DE TAILLE MINIMUM DES LOGEMENTS

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

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

ITINÉRAIRE PÉDESTRE OU CYCLABLE À CONSERVER OU À CRÉER

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

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

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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

Dans ces secteurs sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

(INONDATION OU RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILE)

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

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

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

BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL PROTÉGÉ

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

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

- la démolition totale est interdite,
- la démolition partielle est autorisée si elle ne concerne pas les parties ou éléments visibles de la construction présentant un intérêt architectural, patrimonial, culturel ou historique. La démolition est soumise à permis de démolir.
- les travaux de modification sont autorisés s'ils visent à assurer la préservation des caractéristiques culturelles, historiques et architecturales ou la mise en valeur des bâtiments concernés.
- pour les vieilles fermes beauceronnes traditionnelles,
  - la réalisation de nouvelles constructions ou d'extensions ne peut être réalisée côté cour commune,
  - les portes et porches cintrés ne peuvent avoir leur physionomie altérée.
- les travaux ayant pour effet de modifier un élément architectural de façade doivent être précédés a minima d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 CU).
- Les réhabilitations de bâti d'intérêt patrimonial protégé doivent suivre les principes édictés dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique «patrimoine» (pièce n°3 du PLUi).

BÂTIMENT EN ZONE AGRICOLE DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISÉ

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

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

ARBRE REMARQUABLE PROTÉGÉ

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

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

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

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

HAIE ET ALIGNEMENT D'ARBRES PROTÉGÉS

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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

- la coupe totale ou partielle d'une haie ou d'un alignement d'arbres protégés pour motif sanitaire ou sécuritaire
- la coupe partielle d'une haie ou d'un alignement d'arbres protégés, dans la limite de 6 mètres linéaires, en vue de réaliser un accès à une exploitation agricole.

Toute d'un linéaire d'arbres protégés doit être compensé par un nombre d'arbre de port et d'essence similaire, adaptation aux conditions sanitaires, sécuritaires et climatiques locales.
La taille d'entretien des arbres constitutifs d'une haie ou d'un alignement d'arbres protégés est autorisée sans formalité.

ESPACE BOISÉ PROTÉGÉ

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

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

- les défrichements,
- les coupes rases.

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

MARE OU ZONE HUMIDE PROTÉGÉE

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

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

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

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

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES

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

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme les secteurs de taille et de capacités limitées. Dans les secteurs identifiés, toute nouvelle construction conduisant à la création de bureaux et/ou d'ateliers artisanaux sont autorisés dans les limites fixées par les règles spécifiques de la zone A.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

ARTICLE 4 - STATIONNEMENT *(ARTICLE COMMUN À TOUTES LES ZONES)*

Le stationnement des véhicules et des deux roues motorisés ou non doit doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.
Le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement peut être réalisé soit :

- sur le tènement de l'opération de construction,
- en cas de contraintes techniques ou architecturales, sur un terrain localisé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération,
- s'inscrire dans une concession à long terme d'un parc public ou privé de stationnements.

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

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

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

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

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

MODALITÉS D'APPLICATION

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

Alimentation en Eau Potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage, ou puits, sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Les constructions et installations à usage d'activité peuvent être raccordées au réseau public si ce dernier est susceptible de fournir les consommations prévisibles. Dans le cas contraire, les ressources en eaux devront être trouvées sur le terrain en accord avec la réglementation en vigueur.

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

Assainissements des Eaux Usées

Eaux usées domestiques

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

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

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

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

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

Eaux usées non domestiques

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

Eaux pluviales

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

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

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

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

Réseaux secs (électricité, gaz, télécommunication)

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

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

Tous les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Collecte et traitement des déchets

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

CHAPITRE 3
Dispositions applicables aux zones urbaines

Zones UMA
Zones UMB
Zones UMC
Zones USAI
Zones USAL
Zones USCA
Zones USE
Zones USF

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES URBAINES

(Extrait du rapport de présentation)

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

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

- les **zones UMA** correspondent aux secteurs anciens des villages et aux coeurs de hameaux, regroupant historiquement une diversité d'activités et présentant des qualités patrimoniales qu'il s'agit de préserver pour des raisons architecturales.
- les **zones UMB** correspondent aux secteurs urbanisés mixtes de la commune dont l'urbanisation vise à être renforcée. Ces secteurs principalement résidentiels font l'objet de mesures de densification bâtie, ils correspondent aux secteurs périphériques des villages. Ils sont voués à accueillir de nouveaux espaces économiques de proximité de taille limitée.
- les **zones UMC** correspondent aux secteurs urbanisés périphériques principalement résidentiels dont il s'agit de maintenir les caractéristiques paysagères.
- les **zones USAI** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux activités artisanales et industrielles et assimilés.
- les **zones USAL** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux activités logistiques.
- les **zones USCA** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux campings et aux hébergements touristiques et de loisirs.
- les **zones USE** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux équipements publics et collectifs.
- les **zones USF** correspondent aux secteurs urbanisés dédiés aux infrastructures ferroviaires et autoroutières.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone UMa

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole (nouvelle)	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé sous condition (1)
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition (2)
	Cinéma	Autorisé
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous condition (3)
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacles	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous condition (4)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
Modification du volume du bâtiment (SDP, emprise,hauteur)	Augmentation de volume & surface (extension)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (surélévation)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (nouvelle annexe)	Autorisé
	Maintien de volume - augmentation de surface (comble, cave)	Autorisé
	Division de volume - découpe en plusieurs unités	Autorisé sous condition (5)
	Diminution de volume (démolition totale)	
	Diminution de volume (démolition partielle)	
Réhabilitation - reconstruction	Travaux de ravalement	
	Travaux modifiant l'aspect extérieur	
	Reconstruction à l'identique (après sinistre)	Autorisé
Évolution de l'occupation des sols	Changement de destination	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Autorisé
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	Autorisé
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre…* avec équipements sanitaires	Autorisé
	Terrain d'installation de résidences démontables	Autorisé
PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Interdit
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Autorisé
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Autorisé
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis…*	Interdit
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Interdit
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Interdit
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m², < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

(1) Les activités artisanales et les commerces de détail sont autorisés dans la limite de 300m² de surface de plancher.
(2) Les autres hébergements touristiques sont interdits à l'exception des résidences de tourisme, résidences hôtelières et des centres d'hébergement touristique.
(3) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».
(4) Les autres équipements recevant du public sont autorisés à l'exception des terrains familiaux locatifs et des aires permanentes d'accueil des gens du voyage.
(5) Pour rappel, les bâtis d'intérêt patrimonial protégés identifiés au règlement graphique doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2 du règlement).

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Interdit
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Autorisé sous condition (6)
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (7)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Autorisé
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Autorisé

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

(6) Les ouvrages de production solaire installés au sol sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.

(7) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

(8) En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places manquantes peut être réalisé soit :

- sur un terrain situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération,
- dans le cadre d'une concession à long terme d'un parc public ou privé de stationnements.

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

(10) Pour rappel, les coupes et abattages sont autorisés en dehors des espaces boisés protégés.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
Aménagement de terrains sportifs et de loisirs		
Parc ou terrain de sports ou de loisirs	terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	Interdit
	aire de jeux et de sports	Autorisé
	parc d'attraction	Interdit
	Aménagement de golf	Interdit
Aménagement de voiries et espaces publics		
Voies et espaces publics	Création de voie nouvelle	Autorisé
	Modification / élargissement de voie existante	Autorisé
	Création d'espace public *(place)*	Autorisé
Stationnements		
Places affectées sur le terrain (individuel / collectif)	Garage clos et couvert	Autorisé
	- Garage indépendant	Autorisé
	- Garage intégré / accolé au bâti	Autorisé
	- Parking en sous-sol	Autorisé
	Garage non clos et / ou non couvert	Autorisé
	- Stationnement à l'air libre / aire d'emplacements extérieurs	Autorisé
	- Auvent	Autorisé
	- Car-port	Autorisé
Concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé de stationnement		Autorisé sous condition (8)
Stationnement collectif – Entreposage de véhicules	Aire de stationnement ouverte au public	Autorisé
	Dépôt de véhicules	Interdit
	Garage collectif de caravanes	Interdit
Traitements des sols & plantations		
Modification du sol	affouillements - creusements - déblais	Autorisé sous condition (9)
	exhaussements - apports de terres - remblais	
	végétalisation - apports de végétaux	Autorisé
	artificialisation (terrasses de plain-pied, rampes d'accès, escaliers...)	Autorisé
Plantations	défrichement (=suppression de l'affectation boisée)	Interdit
	coupe d'éclaircie (=prélèvement programmé et régulier de certains arbres)	Autorisé sous condition (10)
	abattages (=prélèvement ponctuel et occasionnel)	
	nouvelles plantations	

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

UMA.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

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

UMA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter :

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

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter :

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

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

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

Toute construction principale ou extension doit s'implanter à 0 ou à 3 mètres minimum d'une construction principale existante.

Cette règle ne s'applique par aux annexes.

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur des constructions est limitée à :

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

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

- Pour les autres installations et ouvrages

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

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

Dans les secteurs spécifiques de hauteur restreinte, délimités au règlement graphique, la hauteur des constructions est limitée à :

  - *6,00 mètres (soit R+1) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).*

Emprise au sol bâtie

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

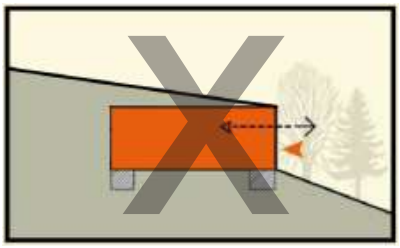
Volumétrie des constructions
Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

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

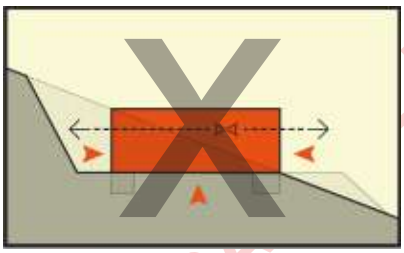
- semi-enterrée,
- semi-encastrée
- sur sous-sol dégagé,
- en RDC sur-élevé.

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

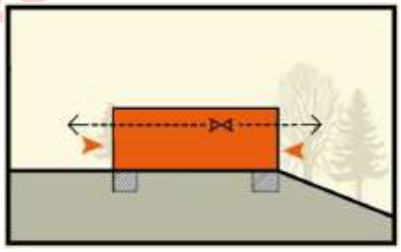
ENTERRÉE



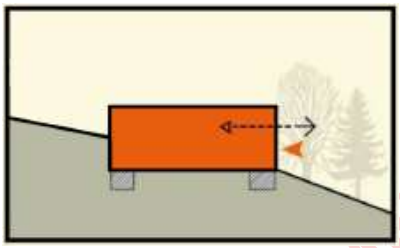
SOL DÉBLAYÉ



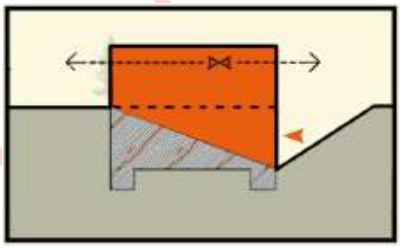
ADAPTÉ AU TN *(ACCÈS PLAIN-PIED)*



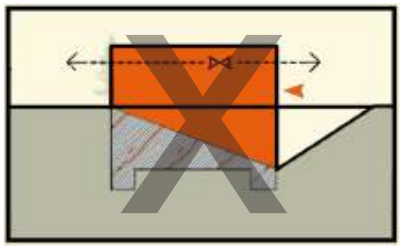
SEMI-ENTERRÉE



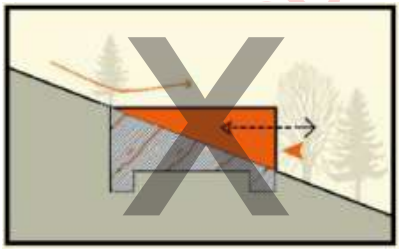
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ *(RAMPE)*



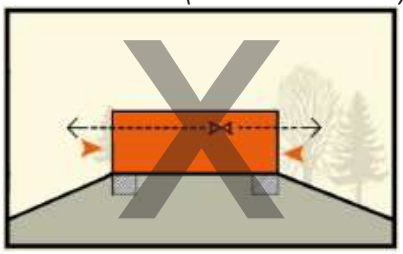
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



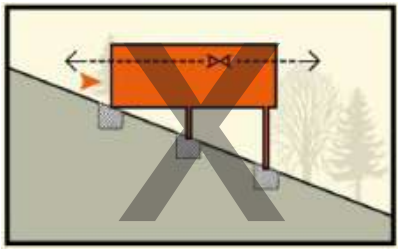
ENCASTRÉE



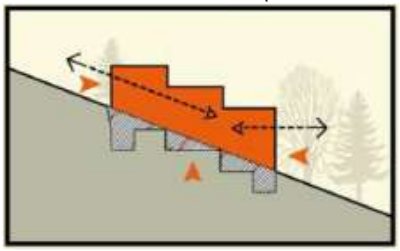
TAUPINIÈRE *(SOL REMBLAYÉ)*



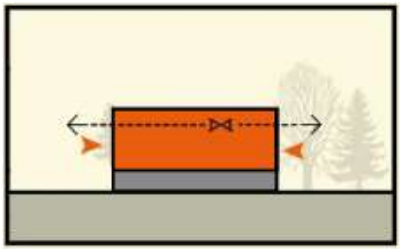
PILOTIS



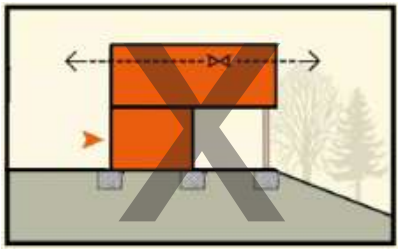
SEMI-ENCASTRÉE *(DEMI-NIVEAU)*



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



DOCUMENT TRAVAIL PROVISOIRE

Composition et percement des façades

Toute construction (nouvelle ou existante en cas de réhabilitation) doit adopter un principe d'alignement des travées et des niveaux. Les proportions et le nombre d'ouverture ne doivent pas être démultipliés, de manière à ordonnancer la façade. Les fenêtres doivent être plus hautes que larges.

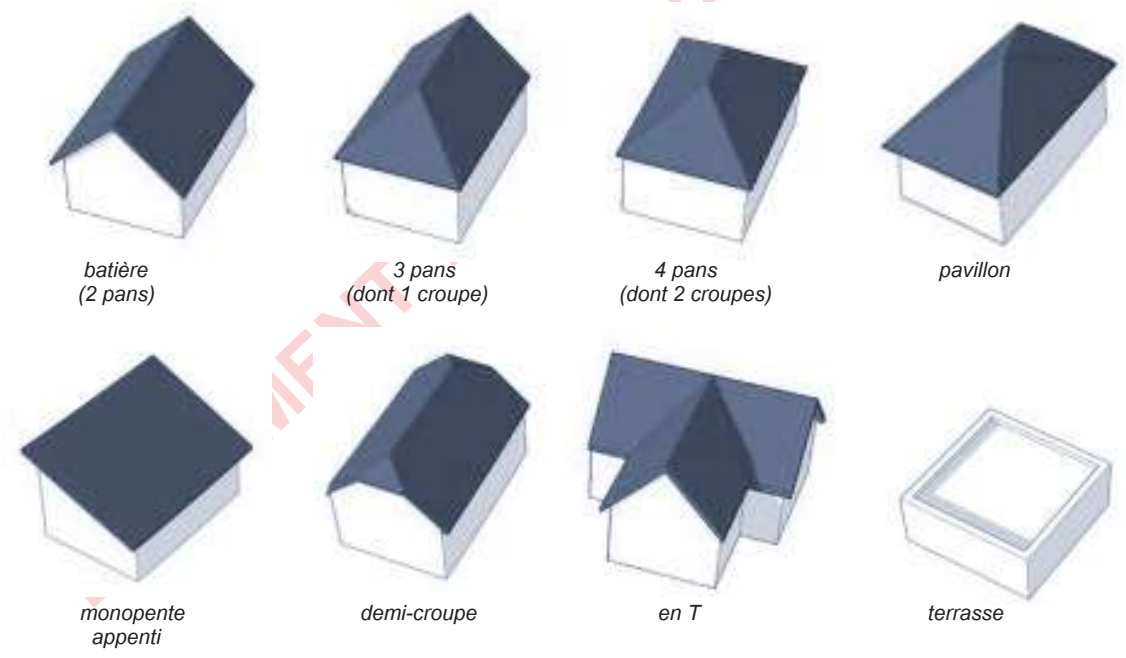
Traitement des façades

Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9003, 9010, 9016) est interdite.
Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.
Les bâtiments annexes doivent adopter le même traitement que la construction principale si leur emprise est supérieure à 12m².

Ces règles ne s'appliquent par aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
Un projet d'architecture contemporaine, différent en termes de composition, de percement ou de traitement de façade, volontairement en contraste avec le quartier ou le paysage architectural environnant peut être autorisé sous réserve d'une argumentation architecturale détaillée.

Forme et gabarit de toiture

Seules les formes de toiture suivantes sont autorisées :



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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

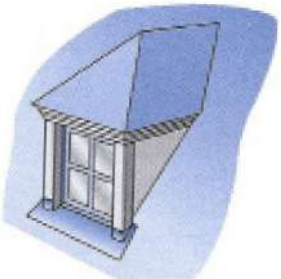
Composition et ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit ou les lucarnes sont autorisées si leur surface totale cumulée sur le plan de toiture inclinée est inférieure à 25% de la surface totale de toiture. Seul un type de fenêtre de toit est autorisé par pan de toiture. Cette règle ne s'applique pas aux châssis de toit.

Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

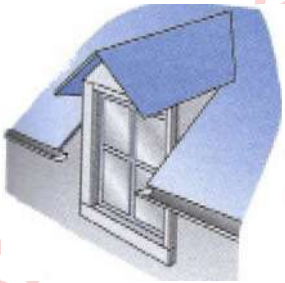
- lucarne à deux pans ou Jacobine,
- lucarne à croupe ou Capucine,
- lucarne rampante ou Chien couché,
- lucarne pendant ou Gerbière,
- châssis de toit,
- ou la duplication de fenêtres de toit existantes sur le pan de toiture.

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

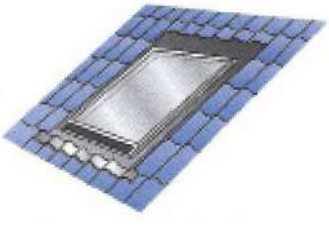


Lucarne à capucine ou à croupe

Lucarne rampante à versant plat ou Chien couché



Lucarne pendante, meunière ou Gerbière



Châssis de toit

Traitement des toitures

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

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

Les panneaux solaires :

- peuvent se développer sur une surface couvrant au maximum 1/3 de la surface du plan de toiture,
- doivent se localiser en bas de toiture.

Edicules divers et installations techniques

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

DOCUMENT DE TRAVAIL NON OPPOSABLE

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

Coefficient d'espaces végétalisés

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

Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels d'une opération doivent obligatoirement végétalisés.

Plantation

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

Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies publiques ou privées :

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

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

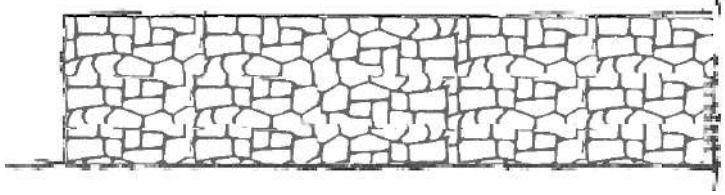
Tout portail d'accès à une parcelle doit se situer à une cote altimétrique supérieure à celle du domaine public.

UMA.2.4. STATIONNEMENT

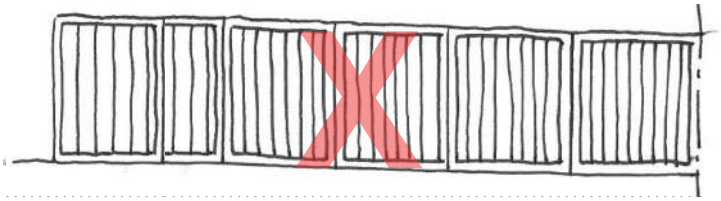
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

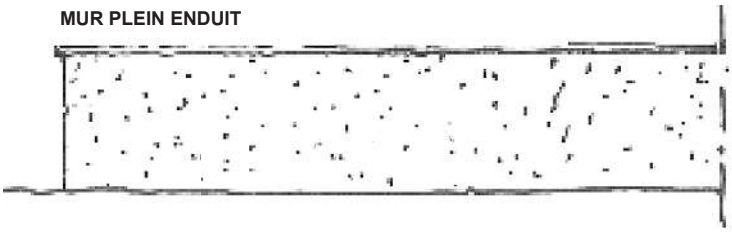
MUR PLEIN TRADITIONNEL



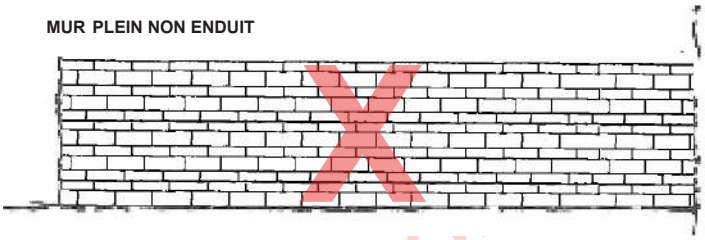
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



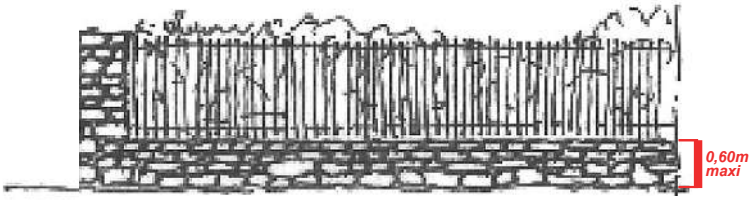
MUR PLEIN ENDUIT



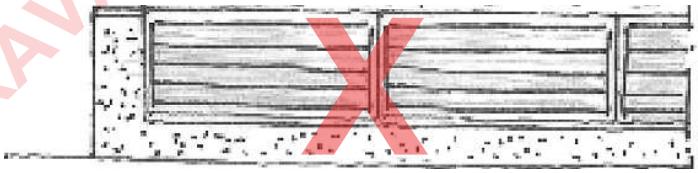
MUR PLEIN NON ENDUIT



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

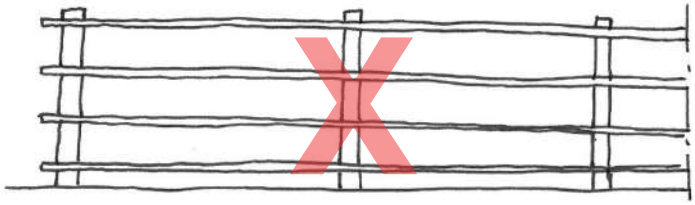


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)

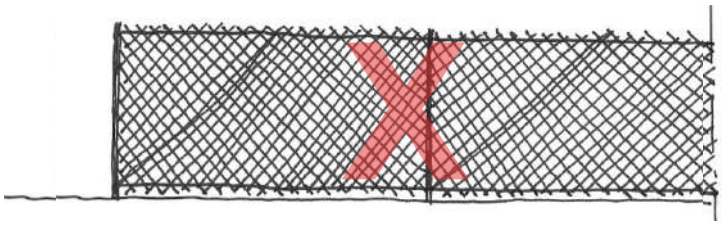


CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE *VERTICAL*

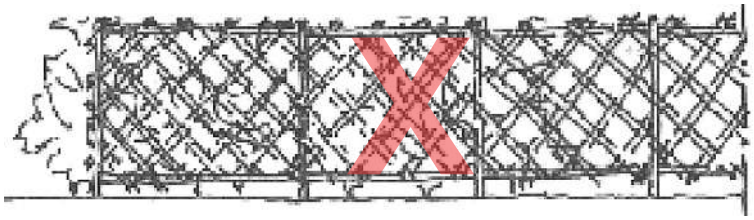
BARREAUDAGE *HORIZONTAL*



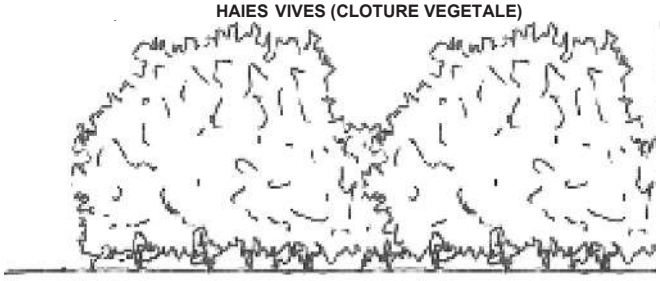
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



SUPPORT DE TRAVAIL

UMA.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UMA.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 3 mètres.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 3 mètres.
Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de maoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

UMA.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone UMb

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole (nouvelle)	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé sous condition (1)
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Autorisé sous condition (2)
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition (3)
	Cinéma	Interdit
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous condition (4)
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé sous condition (5)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
Modification du volume du bâtiment (SDP, emprise,hauteur)	Augmentation de volume & surface (extension)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (surélévation)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (nouvelle annexe)	Autorisé
	Maintien de volume - augmentation de surface (comble, cave)	Autorisé
	Division de volume - découpe en plusieurs unités	Autorisé sous condition (6)
	Diminution de volume (démolition totale)	
	Diminution de volume (démolition partielle)	
Réhabilitation - reconstruction	Travaux de ravalement	
	Travaux modifiant l'aspect extérieur	
	Reconstruction à l'identique (après sinistre)	Autorisé
Évolution de l'occupation des sols	Changement de destination	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Autorisé
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	Autorisé
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre...* avec équipements sanitaires	Autorisé
	Terrain d'installation de résidences démontables	Autorisé

PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Interdit
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Interdit

PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Autorisé
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Autorisé
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis...*	Autorisé
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Autorisé
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Autorisé
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Autorisé
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Autorisé
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	Autorisé
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m² , < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

(1) Les activités artisanales, les commerces de détail, les locaux de restauration sont autorisés dans la limite de 150m² de surface de plancher.
(2) Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher.
(3) Les autres hébergements touristiques sont autorisés à l'exception des terrains de camping aménagé et des parcs résidentiels de loisirs.
(4) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».
(5) Les autres équipements recevant du public sont autorisés à l'exception des terrains familiaux locatifs et des aires permanentes d'accueil des gens du voyage.
(6) Pour rappel, les bâtis d'intérêt patrimonial protégés identifiés au règlement graphique doivent respecter les dispositions communes à toutes les zones (chapitre 2 du règlement).

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Autorisé sous condition (7)
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Autorisé
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (8)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Autorisé
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Autorisé

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Interdit
	Déclaration	Interdit

(7) Les éoliennes sont autorisées si leur hauteur maximale est inférieure à 12 mètres.

(8) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

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

(10) Pour rappel, les coupes et abattages sont autorisés en dehors des espaces boisés protégés.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS SPORTIFS ET DE LOISIRS		
PARC OU TERRAIN DE SPORTS OU DE LOISIRS	TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISÉS	Interdit
	AIRE DE JEUX ET DE SPORTS	Autorisé
	PARC D'ATTRACTION	Interdit
	AMÉNAGEMENT DE GOLF	Interdit
AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET ESPACES PUBLICS		
VOIES ET ESPACES PUBLICS	CRÉATION DE VOIE NOUVELLE	Autorisé
	MODIFICATION / ÉLARGISSEMENT DE VOIE EXISTANTE	Autorisé
	CRÉATION D'ESPACE PUBLIC *(PLACE)*	Autorisé
STATIONNEMENTS		
PLACES AFFECTÉES SUR LE TERRAIN (INDIVIDUEL / COLLECTIF)	GARAGE CLOS ET COUVERT	Autorisé
	- GARAGE INDÉPENDANT	Autorisé
	- GARAGE INTÉGRÉ / ACCOLÉ AU BÂTI	Autorisé
	- PARKING EN SOUS-SOL	Autorisé
	GARAGE NON CLOS ET / OU NON COUVERT	Autorisé
	- STATIONNEMENT À L'AIR LIBRE / AIRE D'EMPLACEMENTS EXTÉRIEURS	Autorisé
	- AUVENT	Autorisé
	- CAR-PORT	Autorisé
CONCESSION À LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT OU ACQUISITION DE PLACES DANS UN PARC PRIVÉ DE STATIONNEMENT		Interdit
STATIONNEMENT COLLECTIF – ENTREPOSAGE DE VÉHICULES	AIRE DE STATIONNEMENT OUVERTE AU PUBLIC	Autorisé
	DÉPÔT DE VÉHICULES	Interdit
	GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES	Interdit
TRAITEMENTS DES SOLS & PLANTATIONS		
MODIFICATION DU SOL	AFFOUILLEMENTS - CREUSEMENTS - DÉBLAIS	Autorisé sous condition (9)
	EXHAUSSEMENTS - APPORTS DE TERRES - REMBLAIS	
	VÉGÉTALISATION - APPORTS DE VÉGÉTAUX	Autorisé
	ARTIFICIALISATION (TERRASSES DE PLAIN-PIED, RAMPES D'ACCÈS, ESCALIERS...)	Autorisé
PLANTATIONS	DÉFRICHEMENT (=SUPPRESSION DE L'AFFECTATION BOISÉE)	Interdit
	COUPE D'ÉCLAIRCIE (=PRÉLÈVEMENT PROGRAMMÉ ET RÉGULIER DE CERTAINS ARBRES)	Autorisé sous condition (10)
	ABATTAGES (=PRÉLÈVEMENT PONCTUEL ET OCCASIONNEL)	
	NOUVELLES PLANTATIONS	

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

UMB.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

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

UMB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

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

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

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

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 0 ou 3 mètres minimum d'une limite séparative latérale.

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

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

Toute construction principale ou extension doit s'implanter à 0 ou à 3 mètres d'une construction principale existante.

Cette règle ne s'applique par aux annexes.

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

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

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

- Pour les autres installations et ouvrages

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

La hauteur maximum des éoliennes est limitée à 12 mètres.

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

Emprise au sol bâtie

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

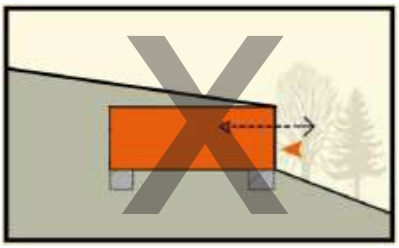
Volumétrie des constructions
Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

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

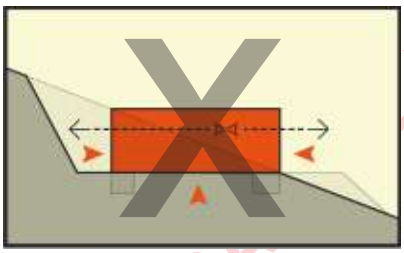
- semi-enterrée,
- semi-encastrée
- sur sous-sol dégagé.

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

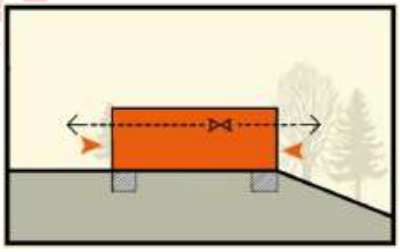
ENTERRÉE



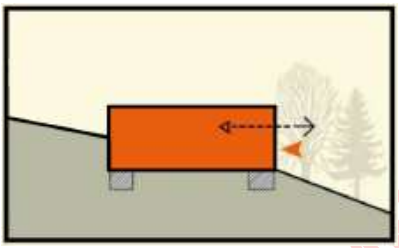
SOL DÉBLAYÉ



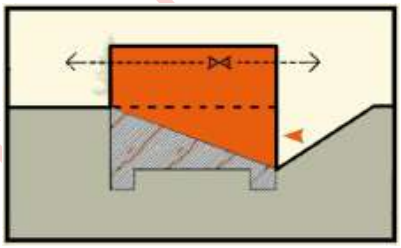
ADAPTÉ AU TN *(ACCÈS PLAIN-PIED)*



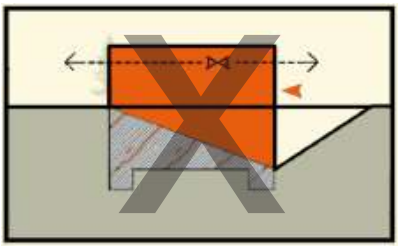
SEMI-ENTERRÉE



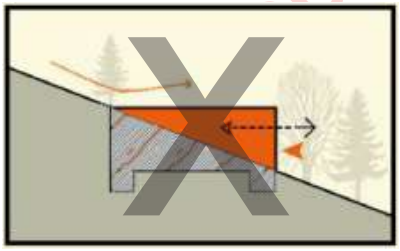
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ *(RAMPE)*



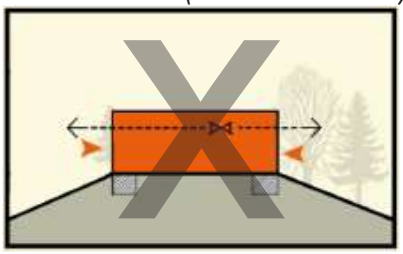
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



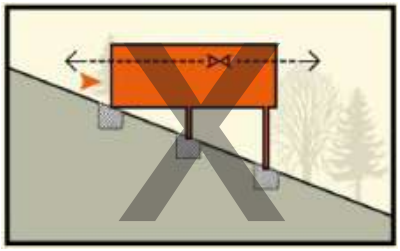
ENCASTRÉE



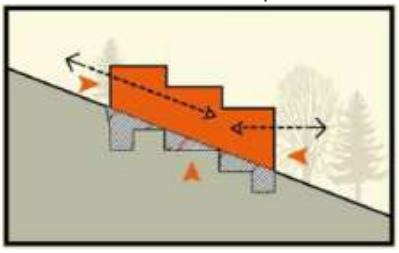
TAUPINIÈRE *(SOL REMBLAYÉ)*



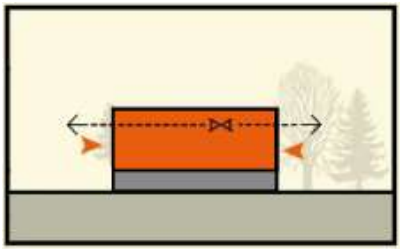
PILOTIS



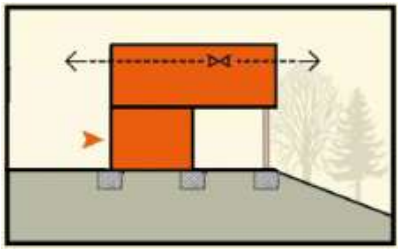
SEMI-ENCASTRÉE *(DEMI-NIVEAU)*



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



DOCUMENT TRAVAIL PROVISOIRE

Composition et percement des façades

Toute construction (nouvelle ou existante en cas de réhabilitation) doit adopter un principe d'alignement des travées et des niveaux. Les proportions et le nombre d'ouverture ne doivent pas être démultipliés, de manière à ordonnancer la façade. Les fenêtres doivent être plus hautes que larges.

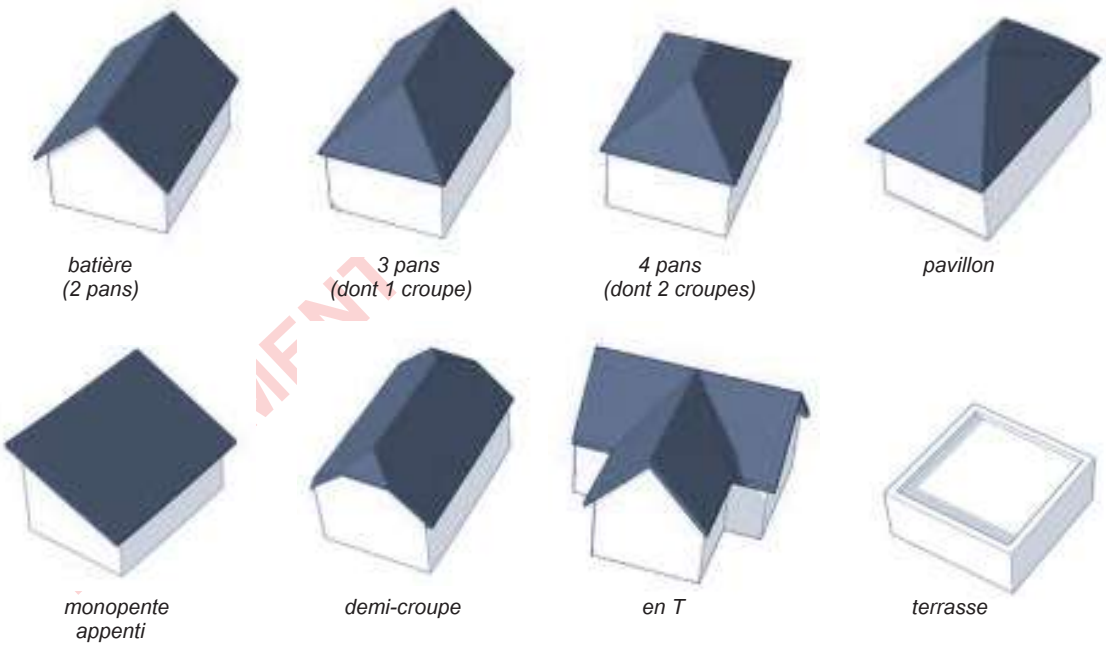
Traitement des façades

Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites. La couleur blanche en façade (RAL9003, 9010, 9016) est interdite.
Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.
Les bâtiments annexes doivent adopter le même traitement que la construction principale si leur emprise est supérieure à 12m².

Ces règles ne s'appliquent par aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
Un projet d'architecture contemporaine, différent en termes de composition, de percement ou de traitement de façade, volontairement en contraste avec le quartier ou le paysage architectural environnant peut être autorisé sous réserve d'une argumentation architecturale détaillée.

Forme et gabarit de toiture

Seules les formes de toiture suivantes sont autorisées :



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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

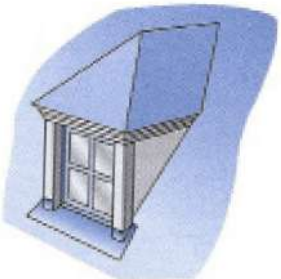
Composition et ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit ou les lucarnes sont autorisées si leur surface totale cumulée sur le plan de toiture inclinée est inférieure à 25% de la surface totale de toiture. Seul un type de fenêtre de toit est autorisé par pan de toiture. Cette règle ne s'applique pas aux châssis de toit.

Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

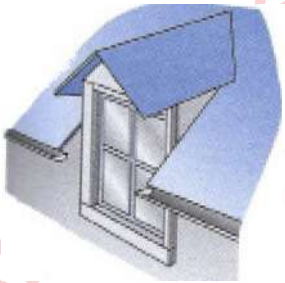
- lucarne à deux pans ou Jacobine,
- lucarne à croupe ou Capucine,
- lucarne rampante ou Chien couché,
- lucarne pendant ou Gerbière,
- châssis de toit,
- ou la duplication de fenêtres de toit existantes sur le pan de toiture.

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

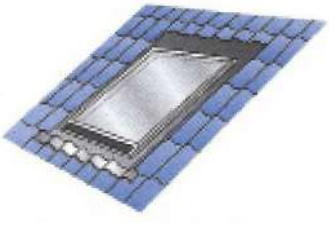


Lucarne à capucine ou à croupe

Lucarne rampante à versant plat ou Chien couché



Lucarne pendante, meunière ou Gerbière



Châssis de toit

Traitement des toitures

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

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

Les panneaux solaires :

- peuvent se développer sur une surface couvrant au maximum 1/3 de la surface du plan de toiture,
- doivent se localiser en bas de toiture.

Edicules divers et installations techniques

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

DOCUMENT DE TRAVAIL NON OPPOSABLE

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

Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représentés a minima 35% de la superficie de la parcelle. Toute opération d'aménagement ou de construction de logements doit intégrer 100m² d'espaces végétalisés par logement créé.
Tout espace végétalisé supérieur à 200m² doit comprendre a minima 1 arbre.

Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels d'une opération doivent obligatoirement végétalisés.

Plantation

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

Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies publiques ou privées :

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

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

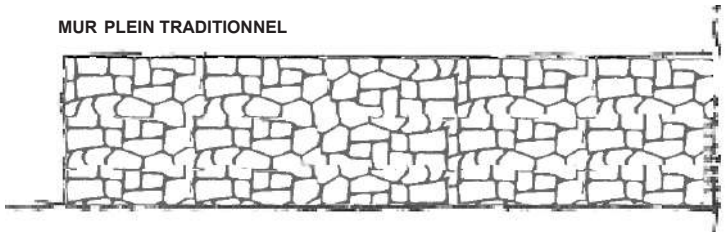
Tout portail d'accès à une parcelle doit se situer à une cote altimétrique supérieure à celle du domaine public.

UMB.2.4. STATIONNEMENT

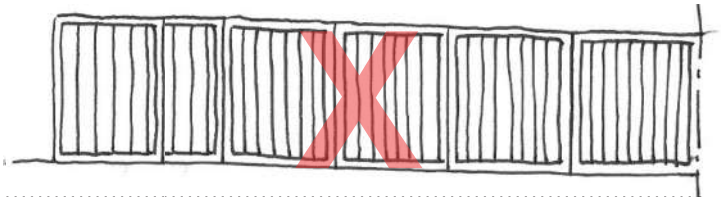
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

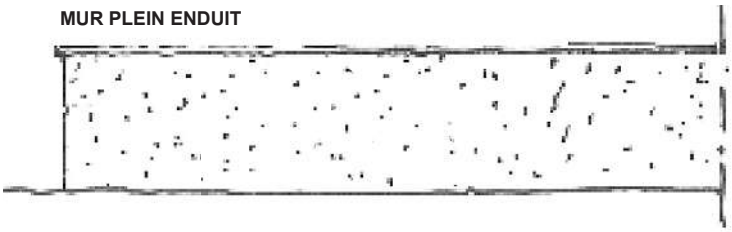
MUR PLEIN TRADITIONNEL



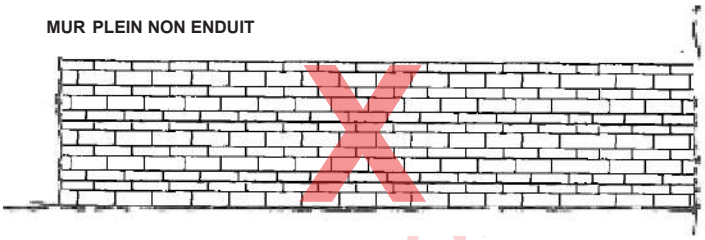
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



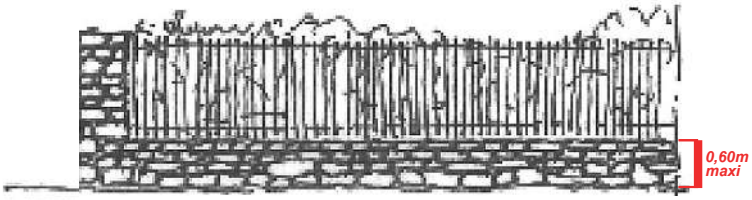
MUR PLEIN ENDUIT



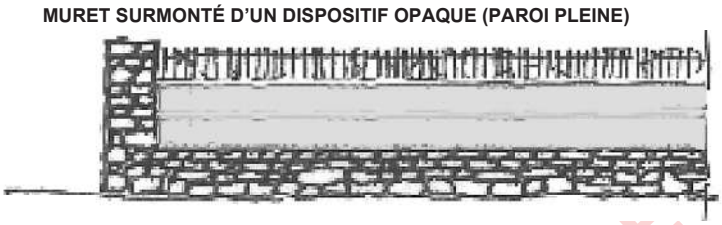
MUR PLEIN NON ENDUIT

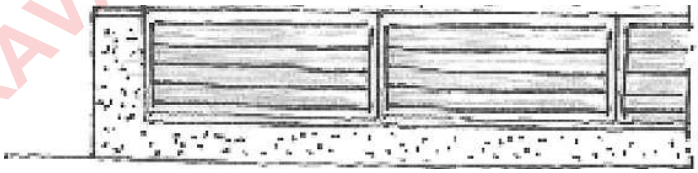


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)

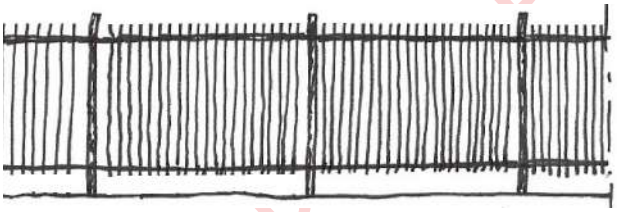


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)

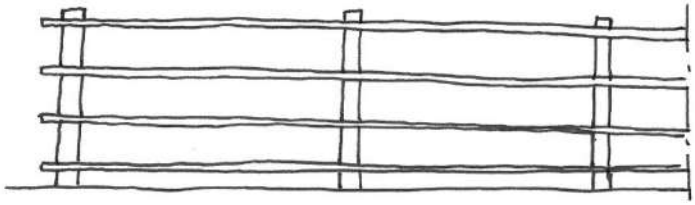




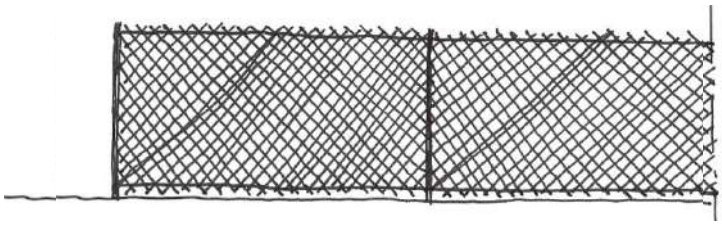
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE *VERTICAL*



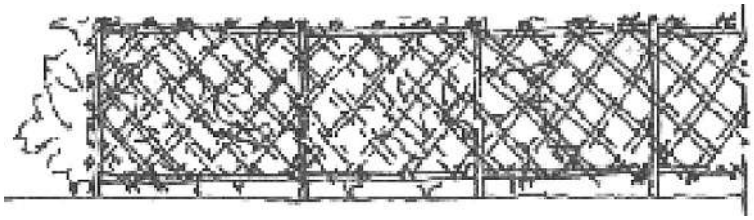
BARREAUDAGE *HORIZONTAL*



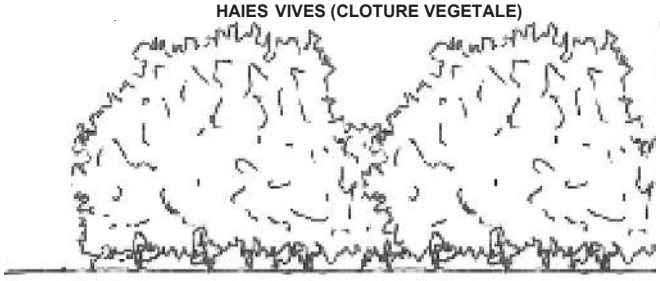
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



UMB.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UMB.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 4 mètres.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 4 mètres.
Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de maoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

UMB.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone UMc

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole (nouvelle)	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous condition (1)
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
Modification du volume du bâtiment (SDP, emprise,hauteur)	Augmentation de volume & surface (extension)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (surélévation)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (nouvelle annexe)	Autorisé
	Maintien de volume - augmentation de surface (comble, cave)	Autorisé
	Division de volume - découpe en plusieurs unités	Autorisé
	Diminution de volume (démolition totale)	Autorisé
	Diminution de volume (démolition partielle)	Autorisé
Réhabilitation - reconstruction	Travaux de ravalement	Autorisé
	Travaux modifiant l'aspect extérieur	Autorisé
	Reconstruction à l'identique (après sinistre)	Autorisé
Évolution de l'occupation des sols	Changement de destination	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Autorisé
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	Autorisé
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre...* avec équipements sanitaires	Autorisé
	Terrain d'installation de résidences démontables	Autorisé
PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Interdit
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Interdit
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis...*	Interdit
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Interdit
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Interdit
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m², < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PRÉALABLE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Autorisé sous condition (2)
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Autorisé
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (3)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Autorisé
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Autorisé

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Interdit
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Interdit
	Déclaration	Interdit

(1) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(2) Les éoliennes sont autorisées si leur hauteur maximale est inférieure à 12 mètres.

(3) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

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

(5) Pour rappel, les coupes et abattages sont autorisés en dehors des espaces boisés protégés.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
Aménagement de terrains sportifs et de loisirs		
Parc ou terrain de sports ou de loisirs	terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	Interdit
	aire de jeux et de sports	Autorisé
	parc d'attraction	Interdit
	Aménagement de golf	Interdit
Aménagement de voiries et espaces publics		
Voies et espaces publics	Création de voie nouvelle	Autorisé
	Modification / élargissement de voie existante	Autorisé
	Création d'espace public *(place)*	Autorisé
Stationnements		
Places affectées sur le terrain (individuel / collectif)	Garage clos et couvert	Autorisé
	- Garage indépendant	Autorisé
	- Garage intégré / accolé au bâti	Autorisé
	- Parking en sous-sol	Autorisé
	Garage non clos et / ou non couvert	Autorisé
	- Stationnement à l'air libre / aire d'emplacements extérieurs	Autorisé
	- Auvent	Autorisé
	- Car-port	Autorisé
Concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé de stationnement		Interdit
Stationnement collectif – Entreposage de véhicules	Aire de stationnement ouverte au public	Autorisé
	Dépôt de véhicules	Interdit
	Garage collectif de caravanes	Interdit
traitements des sols & plantations		
Modification du sol	affouillements - creusements - déblais	Autorisé sous condition (4)
	exhaussements - apports de terres - remblais	
	végétalisation - apports de végétaux	Autorisé
	artificialisation (terrasses de plain-pied, rampes d'accès, escaliers...)	Autorisé
Plantations	défrichement (=suppression de l'affectation boisée)	Interdit
	coupe d'éclaircie (=prélèvement programmé et régulier de certains arbres)	Autorisé sous condition (5)
	abattages (=prélèvement ponctuel et occasionnel)	
	nouvelles plantations	

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

UMc.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

UMc.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul compris entre 6 et 12 mètres par rapport aux voies.
Cette règle ne s'applique par aux annexes à l'exception des piscines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 0 ou 3 mètres d'une limite séparative latérale.
Cette règle ne s'applique par aux annexes à l'exception des piscines.

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

Toute construction principale ou extension doit s'implanter à 0 ou à 3 mètres d'une construction principale existante.
Cette règle ne s'applique par aux annexes.

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur des constructions est limitée à 6,00 mètres (soit R+1) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).
La hauteur des annexes est limitée à 3,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

- Pour les autres installations et ouvrages

La hauteur est limitée à 6,00 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut de l'installation ou de l'ouvrage.
La hauteur maximum des éoliennes est limitée à 12 mètres.

Emprise au sol bâtie

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 15% maximum de la superficie du tènement.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

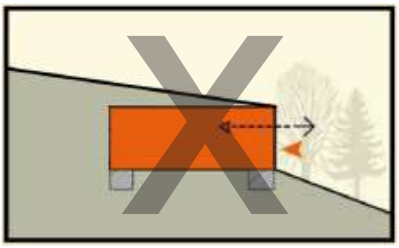
Volumétrie des constructions
Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

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

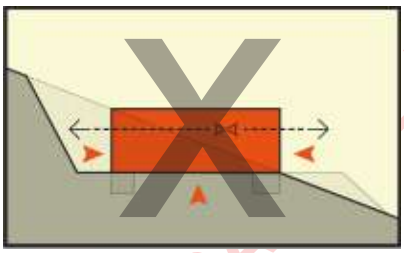
- semi-enterrée,
- semi-encastrée
- sur sous-sol dégagé.

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

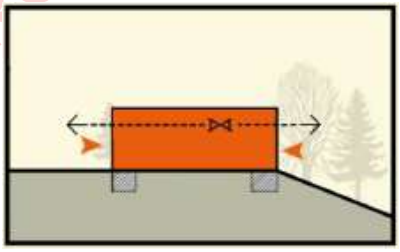
ENTERRÉE



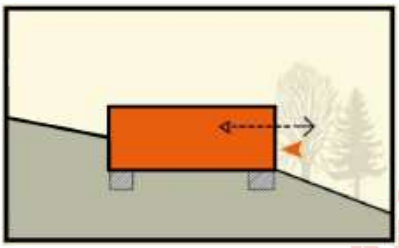
SOL DÉBLAYÉ



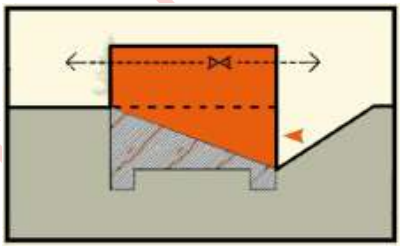
ADAPTÉ AU TN *(ACCÈS PLAIN-PIED)*



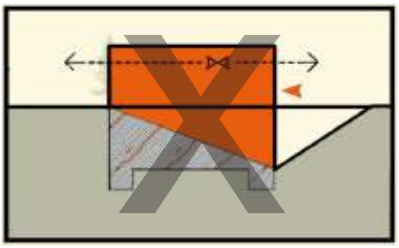
SEMI-ENTERRÉE



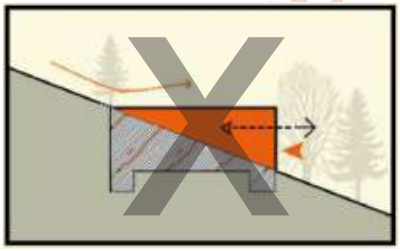
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ *(RAMPE)*



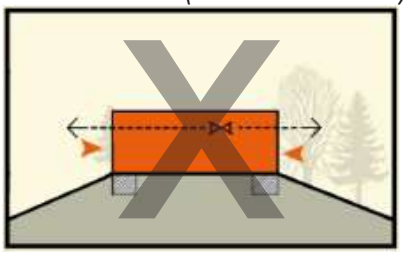
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



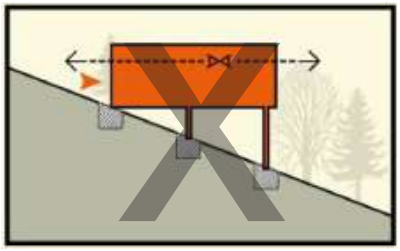
ENCASTRÉE



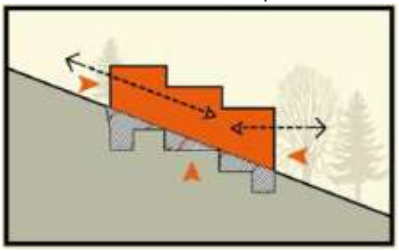
TAUPINIÈRE *(SOL REMBLAYÉ)*



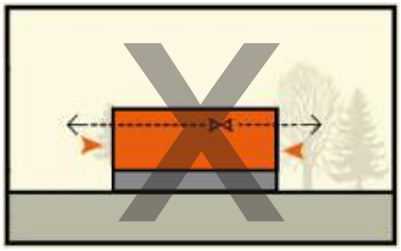
PILOTIS



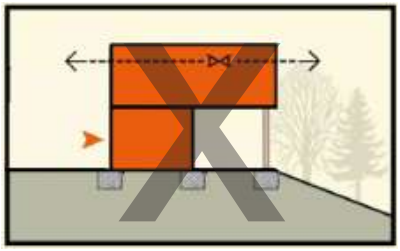
SEMI-ENCASTRÉE *(DEMI-NIVEAU)*



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



DOCUMENT TRAVAIL PROVISOIRE

Composition et percement des façades

Toute construction (nouvelle ou existante en cas de réhabilitation) doit adopter un principe d'alignement des travées et des niveaux. Les proportions et le nombre d'ouverture ne doivent pas être démultipliés, de manière à ordonnancer la façade. Les fenêtres doivent être plus hautes que larges.

Traitement des façades

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

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

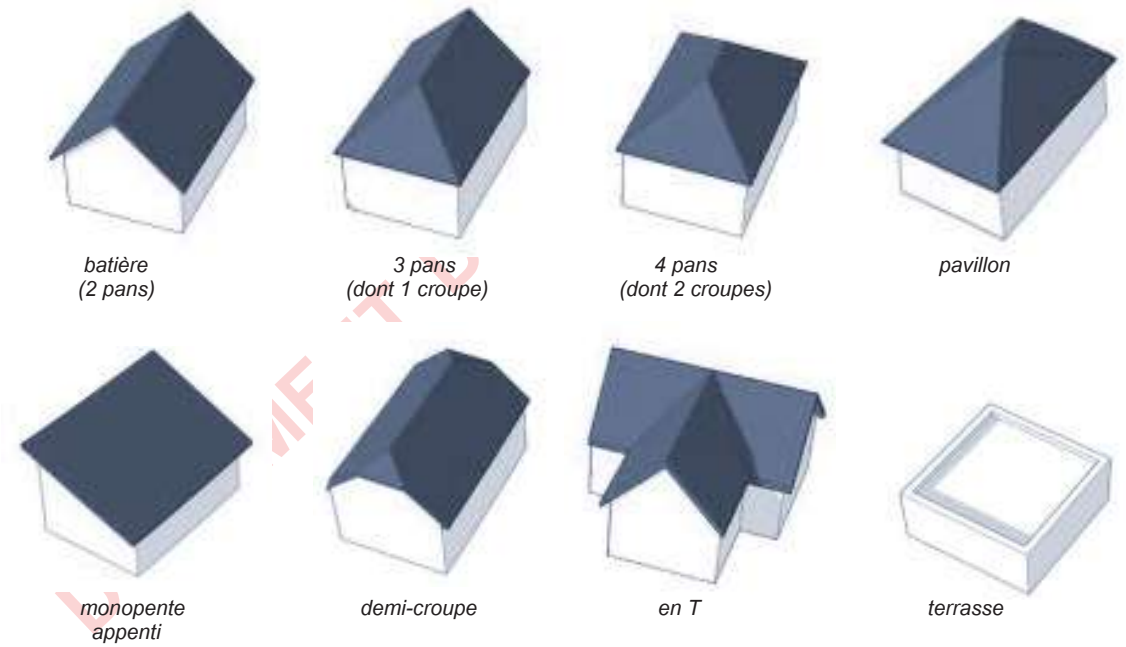
Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

Les bâtiments annexes doivent adopter le même traitement que la construction principale si leur emprise est supérieure à 12m².

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

Forme et gabarit de toiture

Seules les formes de toiture suivantes sont autorisées :



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

DOCUMENT PROVISOIRE

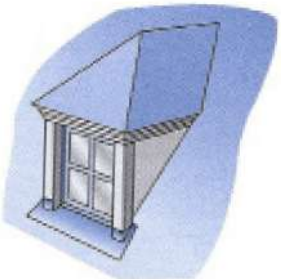
Composition et ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit ou les lucarnes sont autorisées si leur surface totale cumulée sur le plan de toiture inclinée est inférieure à 25% de la surface totale de toiture. Seul un type de fenêtre de toit est autorisé par pan de toiture. Cette règle ne s'applique pas aux châssis de toit.

Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

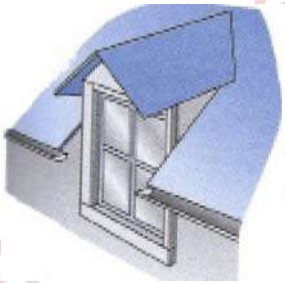
- lucarne à deux pans ou Jacobine,
- lucarne à croupe ou Capucine,
- lucarne rampante ou Chien couché,
- lucarne pendant ou Gerbière,
- châssis de toit,
- ou la duplication de fenêtres de toit existantes sur le pan de toiture.

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

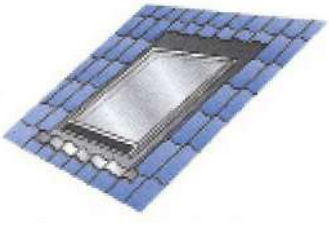


Lucarne à capucine ou à croupe

Lucarne rampante à versant plat ou Chien couché



Lucarne pendante, meunière ou Gerbière



Châssis de toit

Traitement des toitures

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

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

Les panneaux solaires :

- peuvent se développer sur une surface couvrant au maximum 1/3 de la surface du plan de toiture,
- doivent se localiser en bas de toiture.

Edicules divers et installations techniques

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

DOCUMENT DE TRAVAIL NON OPPOSABLE

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

Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représentés a minima 65% de la superficie de la parcelle.

Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels d'une opération doivent obligatoirement végétalisés.

Plantation

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

Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies publiques ou privées :

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

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

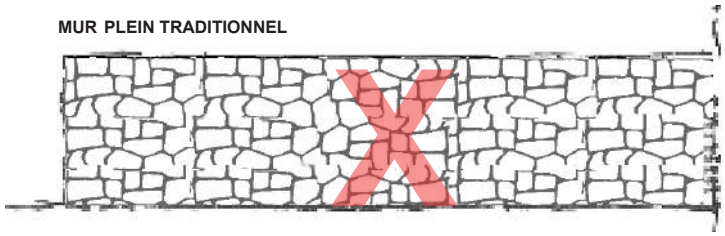
Tout portail d'accès à une parcelle doit se situer à une cote altimétrique supérieure à celle du domaine public.

UMc.2.4. STATIONNEMENT

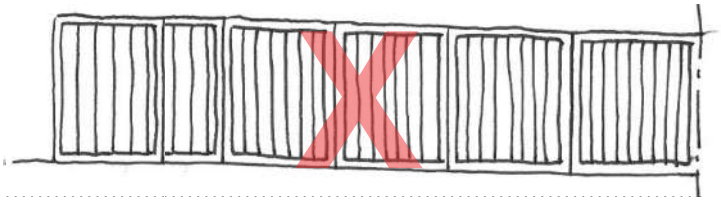
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

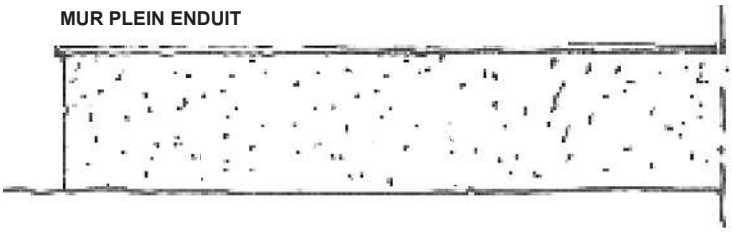
MUR PLEIN TRADITIONNEL



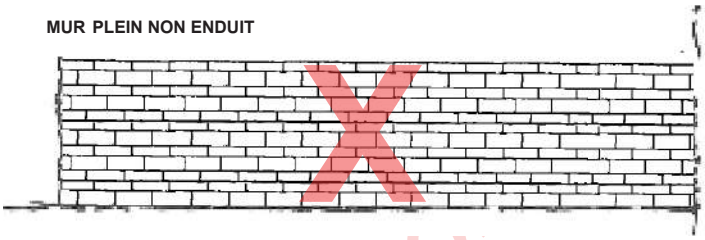
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



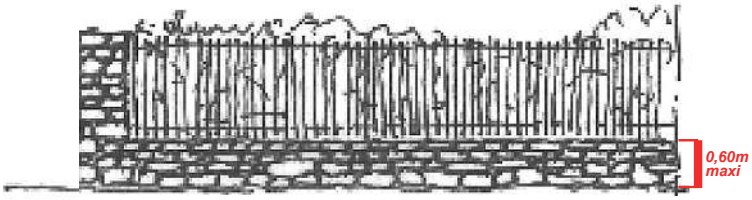
MUR PLEIN ENDUIT



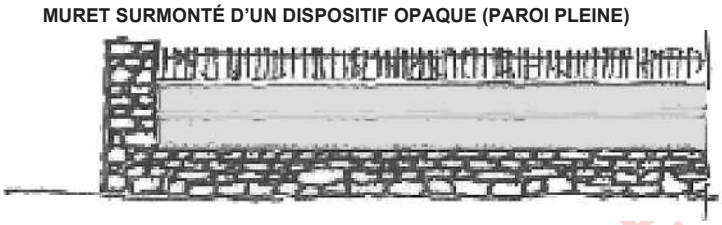
MUR PLEIN NON ENDUIT

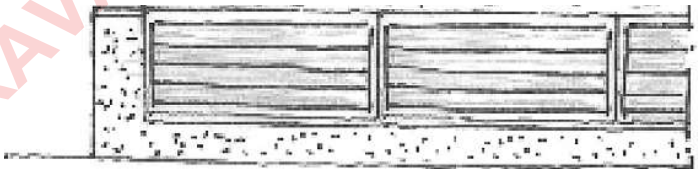


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)

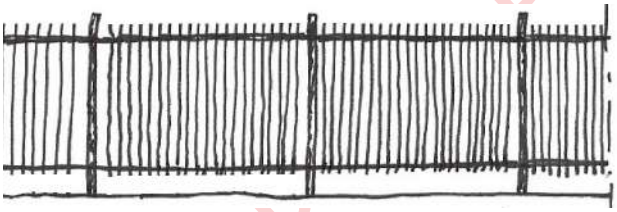


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)

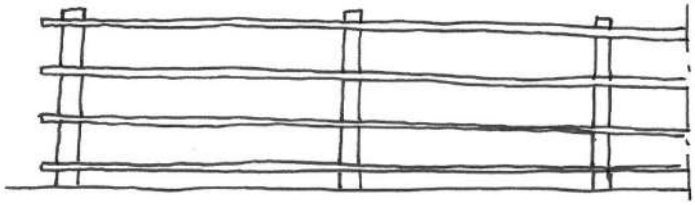




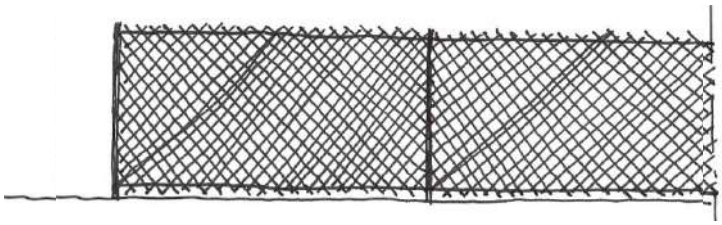
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE *VERTICAL*



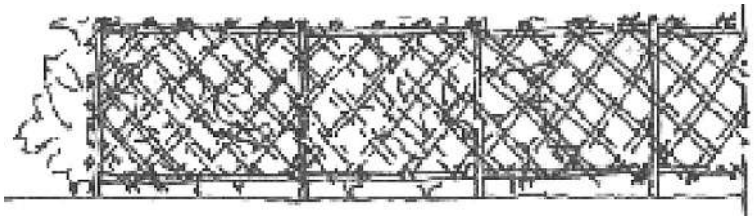
BARREAUDAGE *HORIZONTAL*



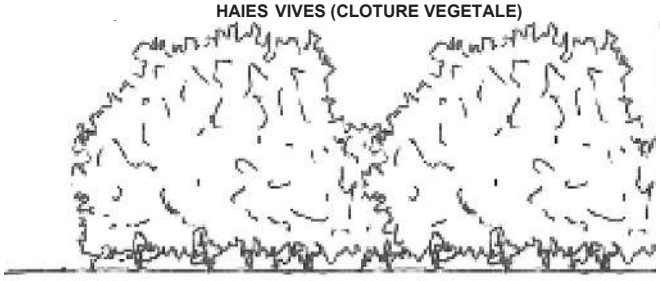
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



DOCUMENT DE TRAVAIL

UMc.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UMc.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 5 mètres.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 5 mètres.
Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de maoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

UMc.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone USai

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé sous condition (1)
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services avec accueil de clientèle	Autorisé
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous condition (2)
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
Modification du volume du bâtiment (SDP, emprise,hauteur)	Augmentation de volume & surface (extension)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (surélévation)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (nouvelle annexe)	Autorisé
	Maintien de volume - augmentation de surface (comble, cave)	Autorisé
	Division de volume - découpe en plusieurs unités	Autorisé
	Diminution de volume (démolition totale)	Autorisé
	Diminution de volume (démolition partielle)	Autorisé
Réhabilitation - reconstruction	Travaux de ravalement	Autorisé
	Travaux modifiant l'aspect extérieur	Autorisé
	Reconstruction à l'identique (après sinistre)	Autorisé
Évolution de l'occupation des sols	Changement de destination	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Interdit
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	Interdit
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre...* avec équipements sanitaires	Interdit
	Terrain d'installation de résidences démontables	Interdit

PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Interdit
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Interdit

PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Interdit
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis...*	Interdit
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Interdit
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Interdit
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m², < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PRÉALABLE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Interdit
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Autorisé sous condition (3)
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (4)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Interdit
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Autorisé

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Autorisé
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Autorisé
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisé
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

(1) Les activités artisanales et les commerces de détail sont autorisés si leur surface de plancher est supérieure à 300m².

(2) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

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

(4) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS SPORTIFS ET DE LOISIRS		
PARC OU TERRAIN DE SPORTS OU DE LOISIRS	TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISÉS	Interdit
	AIRE DE JEUX ET DE SPORTS	Interdit
	PARC D'ATTRACTION	Interdit
	AMÉNAGEMENT DE GOLF	Interdit
AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET ESPACES PUBLICS		
VOIES ET ESPACES PUBLICS	CRÉATION DE VOIE NOUVELLE	Autorisé
	MODIFICATION / ÉLARGISSEMENT DE VOIE EXISTANTE	Autorisé
	CRÉATION D'ESPACE PUBLIC *(PLACE)*	Autorisé
STATIONNEMENTS		
PLACES AFFECTÉES SUR LE TERRAIN (INDIVIDUEL / COLLECTIF)	GARAGE CLOS ET COUVERT	Autorisé
	- GARAGE INDÉPENDANT	Autorisé
	- GARAGE INTÉGRÉ / ACCOLÉ AU BÂTI	Autorisé
	- PARKING EN SOUS-SOL	Autorisé
	GARAGE NON CLOS ET / OU NON COUVERT	Autorisé
	- STATIONNEMENT À L'AIR LIBRE / AIRE D'EMPLACEMENTS EXTÉRIEURS	Autorisé
	- AUVENT	Autorisé
	- CAR-PORT	Autorisé
CONCESSION À LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT OU ACQUISITION DE PLACES DANS UN PARC PRIVÉ DE STATIONNEMENT		Interdit
STATIONNEMENT COLLECTIF – ENTREPOSAGE DE VÉHICULES	AIRE DE STATIONNEMENT OUVERTE AU PUBLIC	Autorisé
	DÉPÔT DE VÉHICULES	Autorisé
	GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

UMB.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

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

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

USAI.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

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

Emprise au sol bâtie

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

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

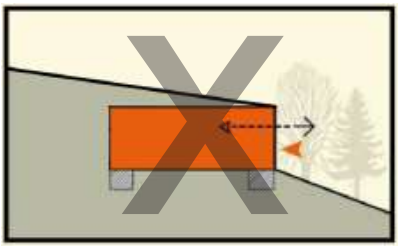
Insertion de la construction par rapport à la topographie
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastrée

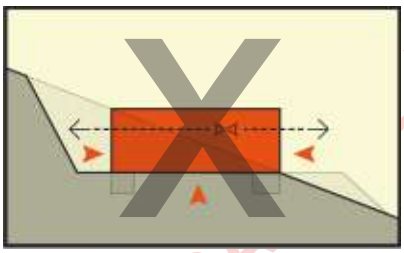
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

DOCUMENT TRAVAIL PROVISOIRE

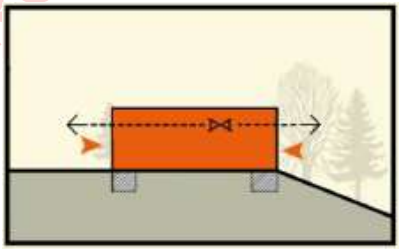
ENTERRÉE



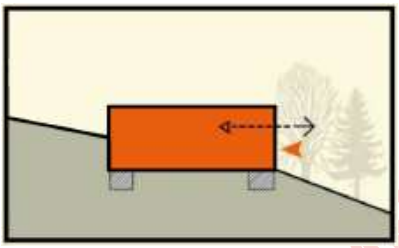
SOL DÉBLAYÉ



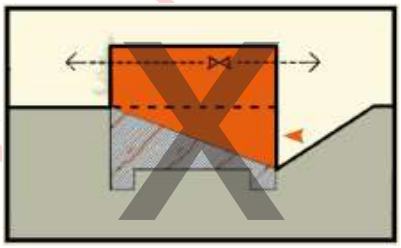
ADAPTÉ AU TN *(ACCÈS PLAIN-PIED)*



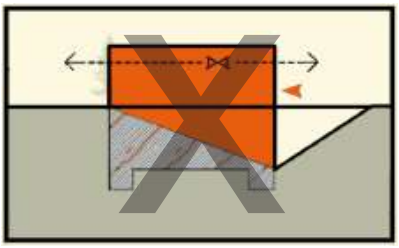
SEMI-ENTERRÉE



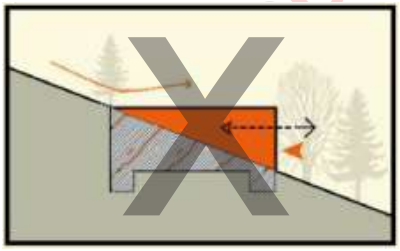
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ *(RAMPE)*



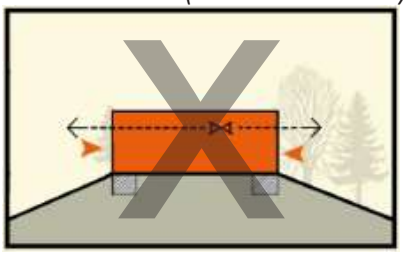
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



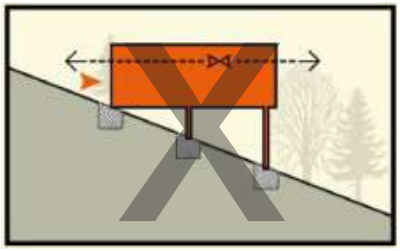
ENCASTRÉE



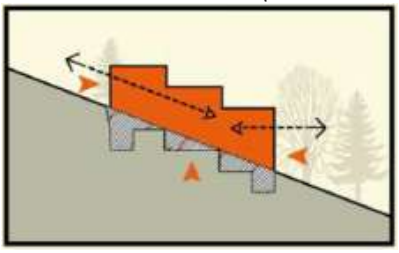
TAUPINIÈRE *(SOL REMBLAYÉ)*



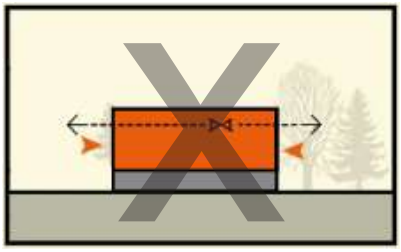
PILOTIS



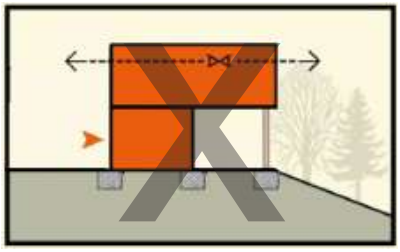
SEMI-ENCASTRÉE *(DEMI-NIVEAU)*



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



Composition et percement des façades
Non réglementé.

Traitement des façades
Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.
Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.
Les bâtiments annexes doivent adopter le même traitement que la construction principale si leur emprise est supérieure à 12m².

Forme et gabarit de toiture
Non réglementé.

Composition et ouvertures en toiture
Les fenêtres de toit sont autorisées si leur surface totale cumulée sur le plan de toiture inclinée est inférieure à 25% de la surface totale de toiture. Seul un type de fenêtre de toit est autorisé par pan de toiture. Cette règle ne s'applique pas aux châssis de toit.

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représentés a minima 25% de la superficie de la parcelle.

Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels d'une opération doivent obligatoirement végétalisés.

Plantation

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

Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies publiques ou privées :

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

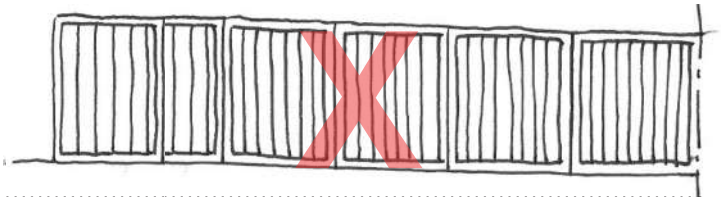
USAI.2.4. STATIONNEMENT

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

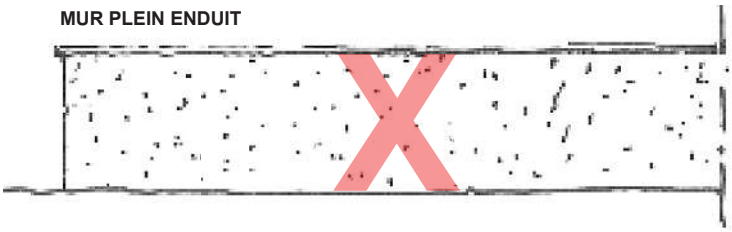
DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

MUR PLEIN TRADITIONNEL

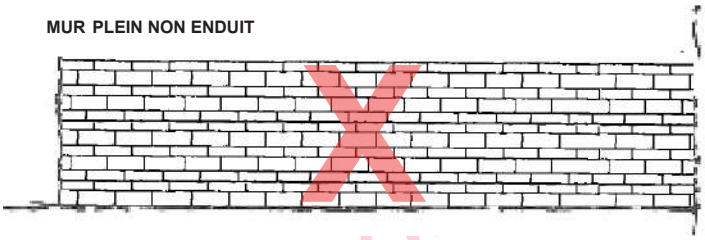
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



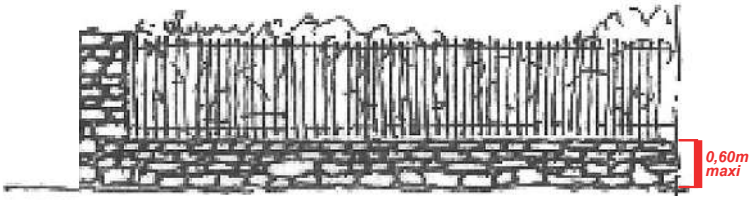
MUR PLEIN ENDUIT



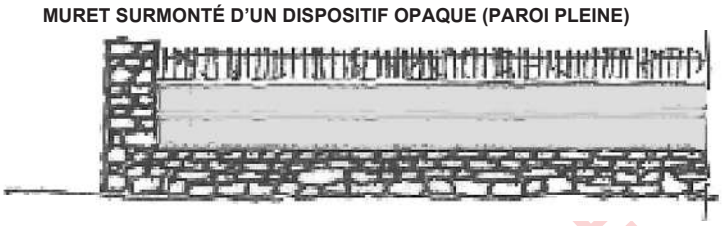
MUR PLEIN NON ENDUIT

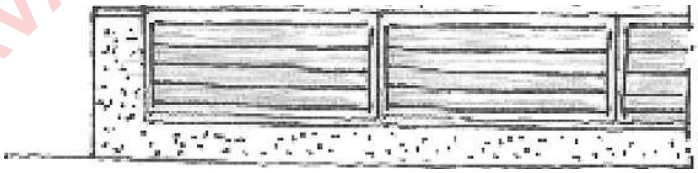


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)

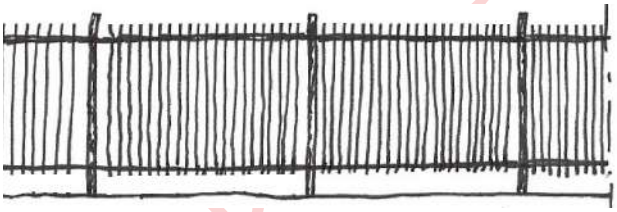


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)

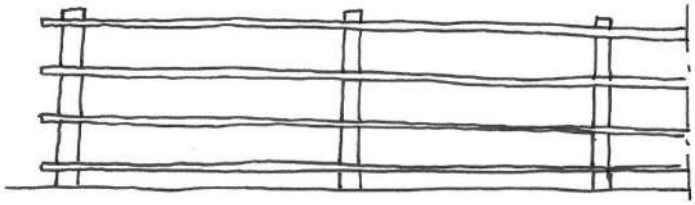




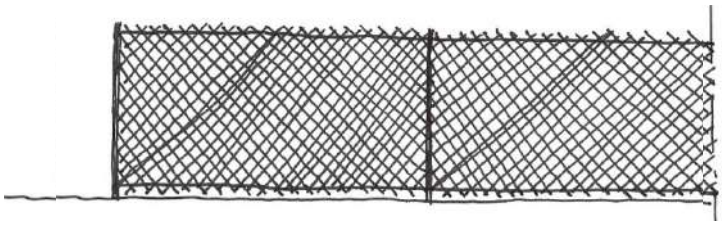
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE *VERTICAL*



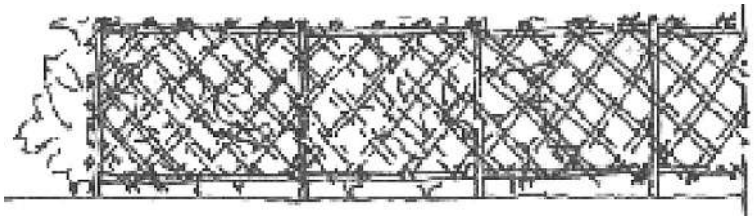
BARREAUDAGE *HORIZONTAL*



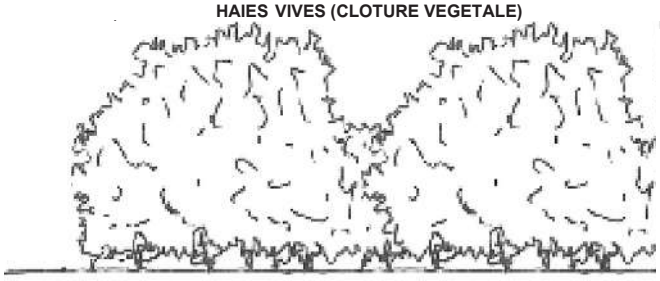
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



USAI.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

USAI.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 5 mètres.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 5 mètres.
Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de maoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

USAI.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone USaL

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous condition (1)
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
Modification du volume du bâtiment (SDP, emprise,hauteur)	Augmentation de volume & surface (extension)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (surélévation)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (nouvelle annexe)	Autorisé
	Maintien de volume - augmentation de surface (comble, cave)	Autorisé
	Division de volume - découpe en plusieurs unités	Autorisé
	Diminution de volume (démolition totale)	Autorisé
	Diminution de volume (démolition partielle)	Autorisé
Réhabilitation - reconstruction	Travaux de ravalement	Autorisé
	Travaux modifiant l'aspect extérieur	Autorisé
	Reconstruction à l'identique (après sinistre)	Autorisé
Évolution de l'occupation des sols	Changement de destination	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Interdit
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	Interdit
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre...* avec équipements sanitaires	Interdit
	Terrain d'installation de résidences démontables	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Interdit
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Interdit
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis...*	Interdit
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Interdit
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Interdit
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m², < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PRÉALABLE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Autorisé sous condition (2)
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Autorisé
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (3)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Interdit
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Autorisé

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Autorisé
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Autorisé
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisé
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

(1) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(2) Les éoliennes et aérogénérateurs sont autorisées si leur hauteur entre le sol naturel et le point le plus haut est inférieure à 12 mètres.

(3) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS SPORTIFS ET DE LOISIRS		
PARC OU TERRAIN DE SPORTS OU DE LOISIRS	TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISÉS	Interdit
	AIRE DE JEUX ET DE SPORTS	Interdit
	PARC D'ATTRACTION	Interdit
	AMÉNAGEMENT DE GOLF	Interdit
AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET ESPACES PUBLICS		
VOIES ET ESPACES PUBLICS	CRÉATION DE VOIE NOUVELLE	Autorisé
	MODIFICATION / ÉLARGISSEMENT DE VOIE EXISTANTE	Autorisé
	CRÉATION D'ESPACE PUBLIC *(PLACE)*	Autorisé
STATIONNEMENTS		
PLACES AFFECTÉES SUR LE TERRAIN (INDIVIDUEL / COLLECTIF)	GARAGE CLOS ET COUVERT	Autorisé
	- GARAGE INDÉPENDANT	Interdit
	- GARAGE INTÉGRÉ / ACCOLÉ AU BÂTI	Autorisé
	- PARKING EN SOUS-SOL	Autorisé
	GARAGE NON CLOS ET / OU NON COUVERT	Autorisé
	- STATIONNEMENT À L'AIR LIBRE / AIRE D'EMPLACEMENTS EXTÉRIEURS	Autorisé
	- AUVENT	Autorisé
	- CAR-PORT	Autorisé
CONCESSION À LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT OU ACQUISITION DE PLACES DANS UN PARC PRIVÉ DE STATIONNEMENT		Interdit
STATIONNEMENT COLLECTIF – ENTREPOSAGE DE VÉHICULES	AIRE DE STATIONNEMENT OUVERTE AU PUBLIC	Autorisé
	DÉPÔT DE VÉHICULES	Interdit
	GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES	Interdit
TRAITEMENTS DES SOLS & PLANTATIONS		
MODIFICATION DU SOL	AFFOUILLEMENTS - CREUSEMENTS - DÉBLAIS	Autorisé
	EXHAUSSEMENTS - APPORTS DE TERRES - REMBLAIS	Autorisé
	VÉGÉTALISATION - APPORTS DE VÉGÉTAUX	Autorisé
	ARTIFICIALISATION (TERRASSES DE PLAIN-PIED, RAMPES D'ACCÈS, ESCALIERS...)	Autorisé
PLANTATIONS	DÉFRICHEMENT (=SUPPRESSION DE L'AFFECTATION BOISÉE)	Autorisé
	COUPE D'ÉCLAIRCIE (=PRÉLÈVEMENT PROGRAMMÉ ET RÉGULIER DE CERTAINS ARBRES)	Autorisé
	ABATTAGES (=PRÉLÈVEMENT PONCTUEL ET OCCASIONNEL)	Autorisé
	NOUVELLES PLANTATIONS	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

USAL.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

USAL.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

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

Emprise au sol bâtie

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

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

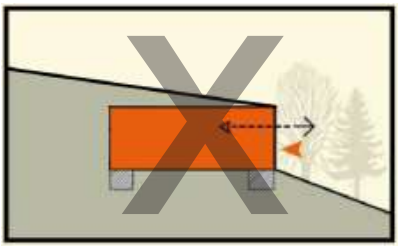
Insertion de la construction par rapport à la topographie
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastrée

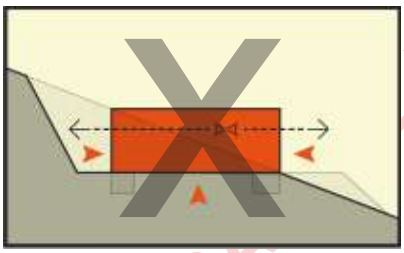
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

DOCUMENT TRAVAIL PROVISOIRE

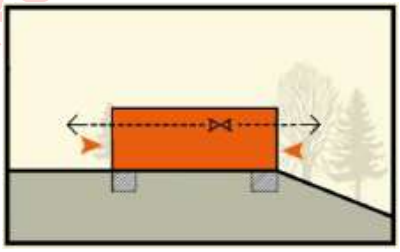
ENTERRÉE



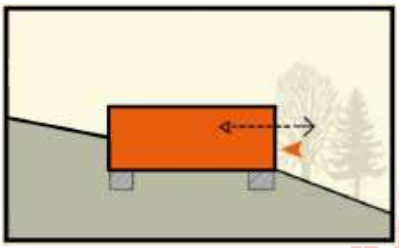
SOL DÉBLAYÉ



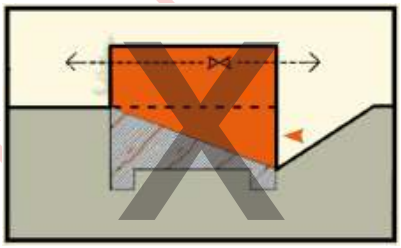
ADAPTÉ AU TN *(ACCÈS PLAIN-PIED)*



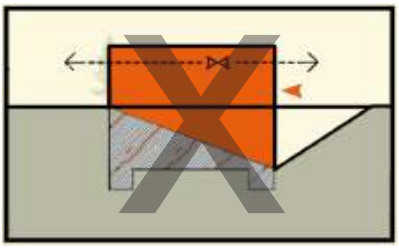
SEMI-ENTERRÉE



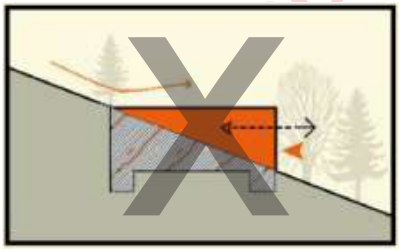
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ *(RAMPE)*



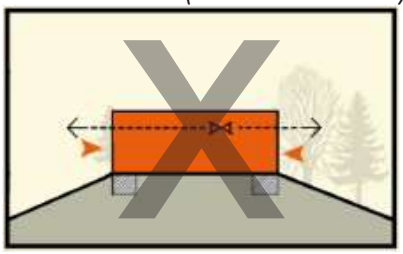
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



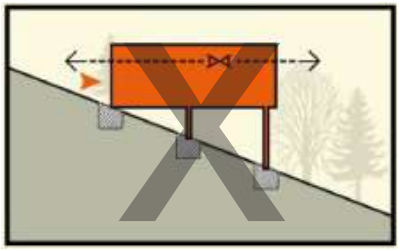
ENCASTRÉE



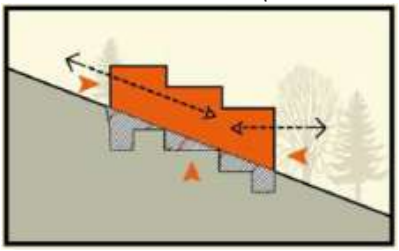
TAUPINIÈRE *(SOL REMBLAYÉ)*



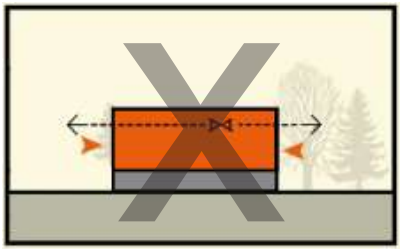
PILOTIS



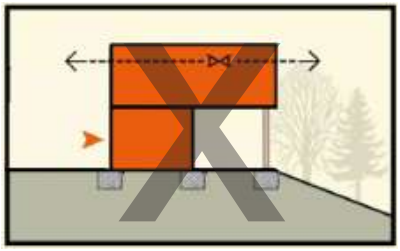
SEMI-ENCASTRÉE *(DEMI-NIVEAU)*



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



Composition et percement des façades
Non réglementé.

Traitement des façades
Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.
Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.
Les bâtiments annexes doivent adopter le même traitement que la construction principale si leur emprise est supérieure à 12m².

Forme et gabarit de toiture
Non réglementé.

Composition et ouvertures en toiture
Les fenêtres de toit sont autorisées si leur surface totale cumulée sur le plan de toiture inclinée est inférieure à 25% de la surface totale de toiture. Seul un type de fenêtre de toit est autorisé par pan de toiture. Cette règle ne s'applique pas aux châssis de toit.

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

Coefficient d'espaces végétalisés

Les espaces végétalisés après travaux doivent représentés a minima 25% de la superficie de la parcelle.

Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels d'une opération doivent obligatoirement végétalisés.

Plantation

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

Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies publiques ou privées :

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

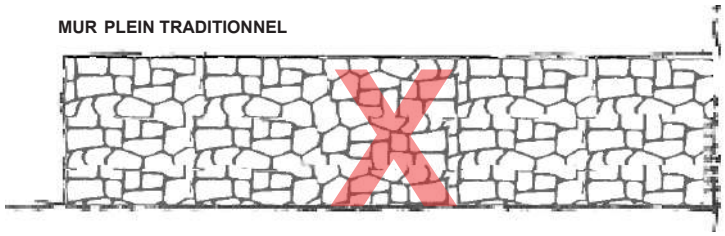
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies publiques ou privées.

USAL.2.4. STATIONNEMENT

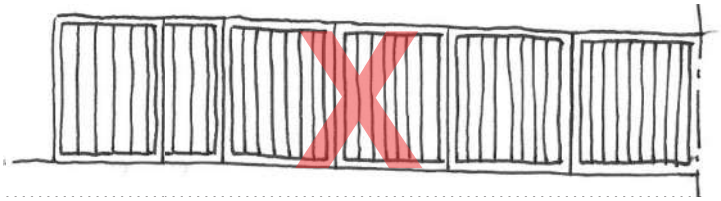
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

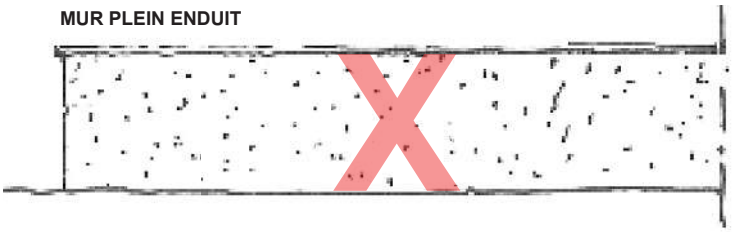
MUR PLEIN TRADITIONNEL



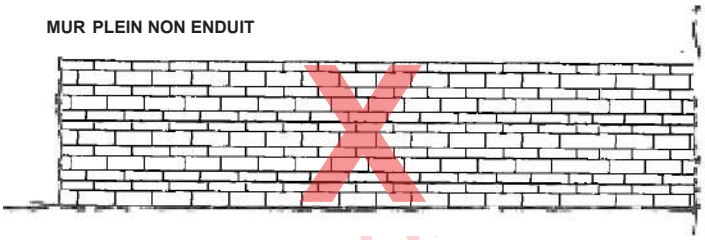
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



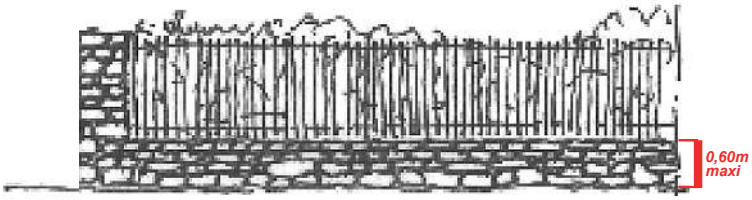
MUR PLEIN ENDUIT



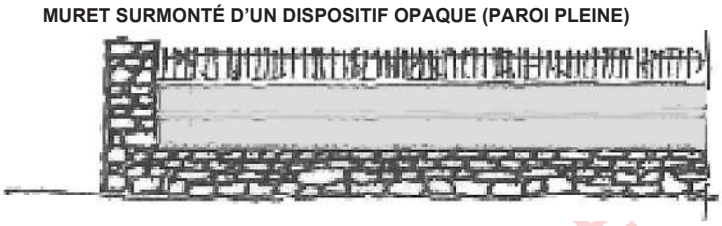
MUR PLEIN NON ENDUIT

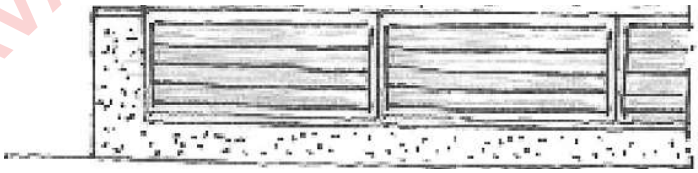


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)

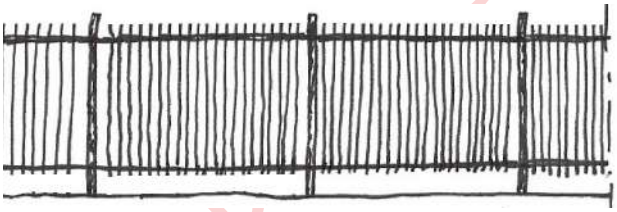


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)

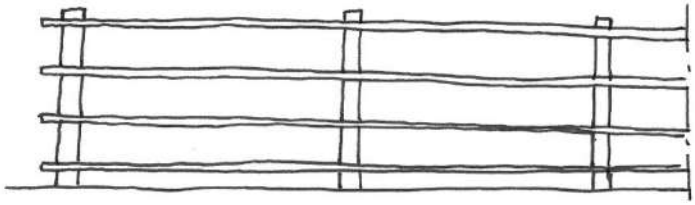




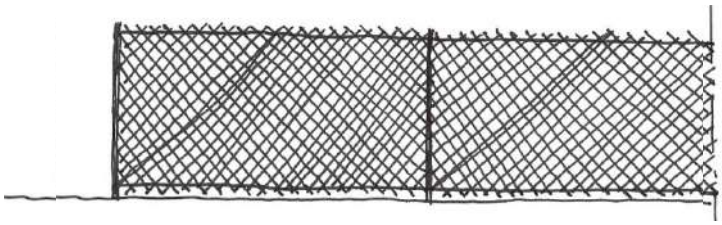
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE *VERTICAL*



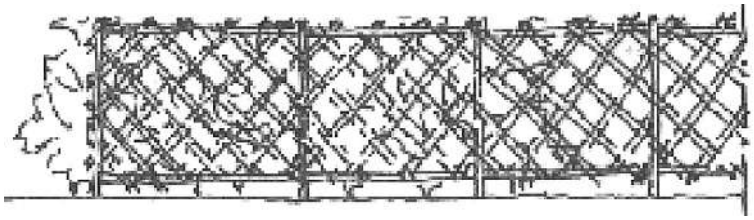
BARREAUDAGE *HORIZONTAL*



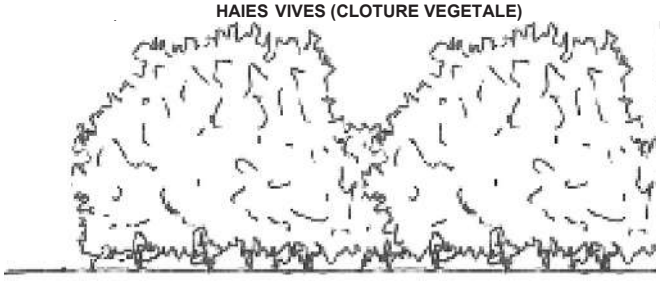
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



USAL.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

USAL.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 5 mètres.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 5 mètres.
Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de maoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

USAL.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone USca

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIÈRE	EXPLOITATION AGRICOLE	Interdit
	EXPLOITATION FORESTIÈRE	Interdit
HABITATION	LOGEMENT	Interdit
	HÉBERGEMENT	Interdit
COMMERCES & ACTIVITÉS DE SERVICE	ARTISANAT & COMMERCE DE DÉTAIL	Autorisé sous condition (1)
	RESTAURATION	Autorisé
	COMMERCE DE GROS	Interdit
	ACTIVITÉS DE SERVICES AVEC ACCUEIL DE CLIENTÈLE	Interdit
	HÔTELS	Autorisé
	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	Autorisé
	CINÉMA	Autorisé
EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	LOCAUX ET BUREAUX DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	Interdit
	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	Interdit
	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	Interdit
	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	Autorisé
	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	Autorisé
	LIEUX DE CULTE	Interdit
	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	Autorisé sous condition (2)
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	INDUSTRIE	Interdit
	ENTREPÔT	Autorisé sous condition (3)
	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	Interdit
	BUREAU	Interdit
	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	Interdit
ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
MODIFICATION DU VOLUME DU BÂTIMENT (SDP, EMPRISE,HAUTEUR)	AUGMENTATION DE VOLUME & SURFACE (EXTENSION)	Autorisé
	AUGMENTATION DE VOLUME & SURFACE (SURÉLÉVATION)	Autorisé
	AUGMENTATION DE VOLUME & SURFACE (NOUVELLE ANNEXE)	Autorisé
	MAINTIEN DE VOLUME - AUGMENTATION DE SURFACE (COMBLE, CAVE)	Autorisé
	DIVISION DE VOLUME - DÉCOUPE EN PLUSIEURS UNITÉS	Autorisé
	DIMINUTION DE VOLUME (DÉMOLITION TOTALE)	Autorisé
	DIMINUTION DE VOLUME (DÉMOLITION PARTIELLE)	Autorisé
RÉHABILITATION - RECONSTRUCTION	TRAVAUX DE RAVALEMENT	Autorisé
	TRAVAUX MODIFIANT L'ASPECT EXTÉRIEUR	Autorisé
	RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE (APRÈS SINISTRE)	Autorisé
ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS	CHANGEMENT DE DESTINATION	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
SOUS-DESTINATIONS	VOCATION	
LOGEMENT *(ACCUEIL DE TOURISTES)*	CHAMBRE D'HÔTE	Interdit
	GÎTE - MEUBLÉ DE TOURISME - LOCATION SAISONNIÈRE	Interdit
LOGEMENT *(HABITAT LÉGER PERMANENT)*	RÉSIDENCE MOBILE ET DÉMONTABLE CONSTITUANT UN HABITAT PERMANENT *YOURTES, TIPIS, KERTERRE...* AVEC ÉQUIPEMENTS SANITAIRES	Interdit
	TERRAIN D'INSTALLATION DE RÉSIDENCES DÉMONTABLES	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
SOUS-DESTINATIONS	VOCATION	
AMÉNAGEMENTS *(HABITAT PERMANENT)*	TERRAIN FAMILIAL LOCATIF (RÉSIDENCES MOBILES) POUR GENS DU VOYAGE	Interdit
	AIRES PERMANENTES D'ACCUEIL DE GENS DU VOYAGE	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
SOUS-DESTINATIONS	VOCATION	
AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES *(ACCUEIL DE TOURISTES)*	RÉSIDENCE DE TOURISME - RÉSIDENCE HÔTELIÈRE	Autorisé
	CENTRE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE *(VILLAGE DE VACANCES, MAISONS FAMILIALES DE VACANCES)*	Autorisé
AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES - AMÉNAGEMENTS *(HABITAT LÉGER DE LOISIRS, OCCASIONNEL ET SAISONNIER)*	**CAMPING** (=TENTES ET ASSIMILÉS - SANS ÉQUIPEMENTS SANITAIRES) *TENTES, YOURTES, TIPIS...*	Autorisé
	CARAVANING (=CARAVANES, CAMPING-CARS)	Autorisé
	RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS (RML) *: MOBIL-HOME, ROULOTTE*	Autorisé
	HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) *: CABANE, CHALET, BUNGALOW, TENTES ET ASSIMILÉS AVEC ÉQUIPEMENTS SANITAIRES*	Autorisé
AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES - AMÉNAGEMENTS *(HÔTELLERIE DE PLEIN AIR)*	**TERRAIN PRIVÉ** (< 3 MOIS) *CAMPING - CARAVANING*	Autorisé
	TERRAIN DE CAMPING DÉCLARÉ (< 6 EMPLACEMENTS, > 3 MOIS) *CAMPING - CARAVANING*	Autorisé
	TERRAIN DE CAMPING AMÉNAGÉ - «AIRE NATURELLE» *CAMPING - CARAVANING (< 30 EMPLACEMENTS, < 6 MOIS)*	Autorisé
	TERRAIN DE CAMPING AMÉNAGÉ (PARCELLES < 200M² , < 9 MOIS) *CAMPING - CARAVANING - HLL - RML*	Autorisé
	PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS (PARCELLES > 200M², > 12 MOIS) *CAMPING - CARAVANING - HLL - RML*	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PRÉALABLE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Interdit
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Autorisé
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (4)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Autorisé
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Autorisé

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

(1) Les activités artisanales et les commerces de détail sont autorisés si leur surface de plancher est inférieure à 150m².

(2) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(3) Les entrepôts sont autorisés si leur surface de plancher est inférieure à 300m².

(4) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

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

(6) Pour rappel, les coupes et abattages sont autorisés en dehors des espaces boisés protégés.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS SPORTIFS ET DE LOISIRS		
PARC OU TERRAIN DE SPORTS OU DE LOISIRS	TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISÉS	Interdit
	AIRE DE JEUX ET DE SPORTS	Autorisé
	PARC D'ATTRACTION	Interdit
	AMÉNAGEMENT DE GOLF	Interdit
AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET ESPACES PUBLICS		
VOIES ET ESPACES PUBLICS	CRÉATION DE VOIE NOUVELLE	Autorisé
	MODIFICATION / ÉLARGISSEMENT DE VOIE EXISTANTE	Autorisé
	CRÉATION D'ESPACE PUBLIC *(PLACE)*	Autorisé
STATIONNEMENTS		
PLACES AFFECTÉES SUR LE TERRAIN (INDIVIDUEL / COLLECTIF)	GARAGE CLOS ET COUVERT	Autorisé
	- GARAGE INDÉPENDANT	Interdit
	- GARAGE INTÉGRÉ / ACCOLÉ AU BÂTI	Autorisé
	- PARKING EN SOUS-SOL	Autorisé
	GARAGE NON CLOS ET / OU NON COUVERT	Autorisé
	- STATIONNEMENT À L'AIR LIBRE / AIRE D'EMPLACEMENTS EXTÉRIEURS	Autorisé
	- AUVENT	Autorisé
	- CAR-PORT	Autorisé
CONCESSION À LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT OU ACQUISITION DE PLACES DANS UN PARC PRIVÉ DE STATIONNEMENT		Interdit
STATIONNEMENT COLLECTIF – ENTREPOSAGE DE VÉHICULES	AIRE DE STATIONNEMENT OUVERTE AU PUBLIC	Autorisé
	DÉPÔT DE VÉHICULES	Interdit
	GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES	Autorisé
TRAITEMENTS DES SOLS & PLANTATIONS		
MODIFICATION DU SOL	AFFOUILLEMENTS - CREUSEMENTS - DÉBLAIS	Autorisé sous condition (5)
	EXHAUSSEMENTS - APPORTS DE TERRES - REMBLAIS	
	VÉGÉTALISATION - APPORTS DE VÉGÉTAUX	Autorisé
	ARTIFICIALISATION (TERRASSES DE PLAIN-PIED, RAMPES D'ACCÈS, ESCALIERS...)	Autorisé
PLANTATIONS	DÉFRICHEMENT (=SUPPRESSION DE L'AFFECTATION BOISÉE)	Autorisé sous condition (6)
	COUPE D'ÉCLAIRCIE (=PRÉLÈVEMENT PROGRAMMÉ ET RÉGULIER DE CERTAINS ARBRES)	
	ABATTAGES (=PRÉLÈVEMENT PONCTUEL ET OCCASIONNEL)	
	NOUVELLES PLANTATIONS	

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

USCA.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

USCA.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées
Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

La hauteur des constructions est limitée à 6,00 mètres (soit R+1) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).
La hauteur des annexes est limitée à 3,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

- Pour les autres installations et ouvrages

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

Emprise au sol bâtie
Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 15% maximum de la superficie du tènement.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

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

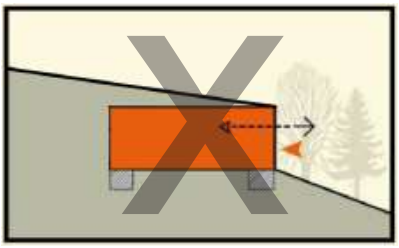
Insertion de la construction par rapport à la topographie
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastrée

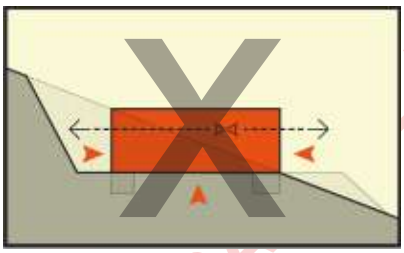
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

DOCUMENT TRAVAIL PROVISOIRE

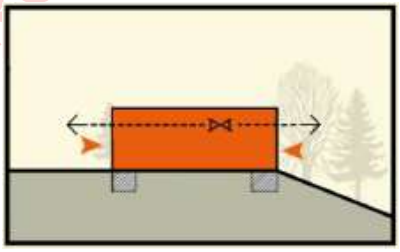
ENTERRÉE



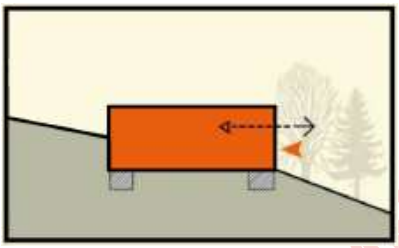
SOL DÉBLAYÉ



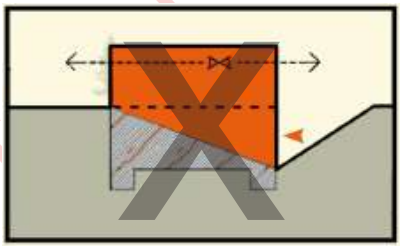
ADAPTÉ AU TN *(ACCÈS PLAIN-PIED)*



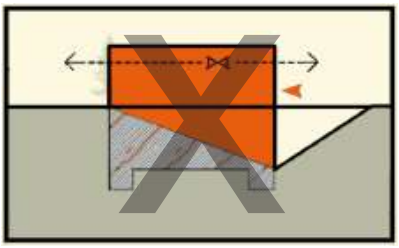
SEMI-ENTERRÉE



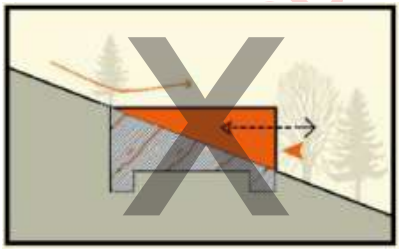
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ *(RAMPE)*



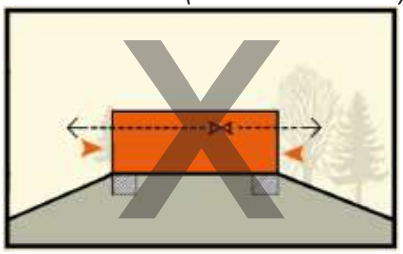
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



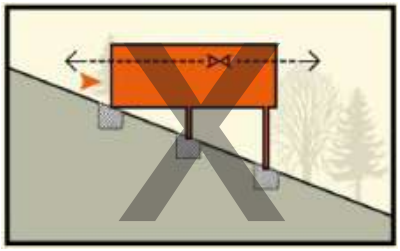
ENCASTRÉE



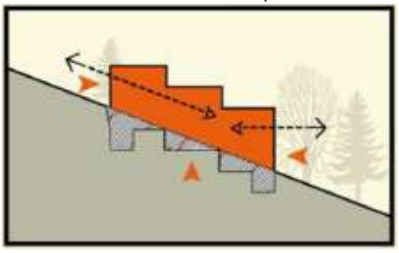
TAUPINIÈRE *(SOL REMBLAYÉ)*



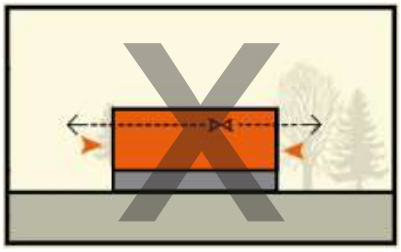
PILOTIS



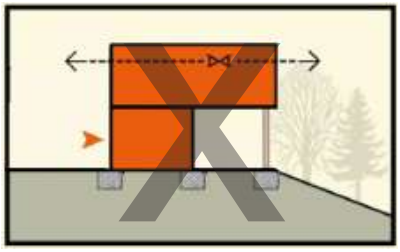
SEMI-ENCASTRÉE *(DEMI-NIVEAU)*



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



Composition et percement des façades
Non réglementé.

Traitement des façades
Les matériaux de façade non destinés à être visibles doivent être enduits.
Les couleurs vives, réfléchissantes et brillantes sont interdites.
Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.
Les bâtiments annexes doivent adopter le même traitement que la construction principale si leur emprise est supérieure à 12m².

Forme et gabarit de toiture
Non réglementé.

Composition et ouvertures en toiture
Non réglementé

Traitement des toitures
Non réglementé

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

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

Coefficient d'espaces végétalisés
Les espaces végétalisés après travaux doivent représentés a minima 75% de la superficie de la parcelle.

Forme des espaces végétalisés
Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels d'une opération doivent obligatoirement végétalisés.

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

Clôture
Seuls sont autorisés en limite de voies publiques ou privées :
- les murets d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20m surmontés d'un dispositif à claire-voie (grille, barreaudage) ou opaque doublé ou non par une haie vive,
- les haies vives,
- les clôtures à claire-voie à grille fixe, à barreaudage vertical ou horizontal, à grillage.

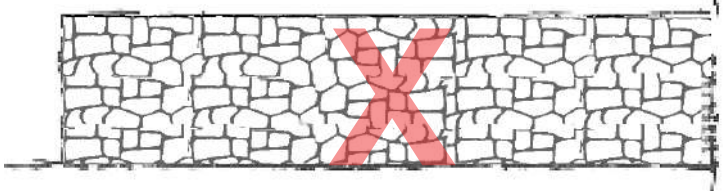
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies publiques ou privées.

USCA.2.4. STATIONNEMENT

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

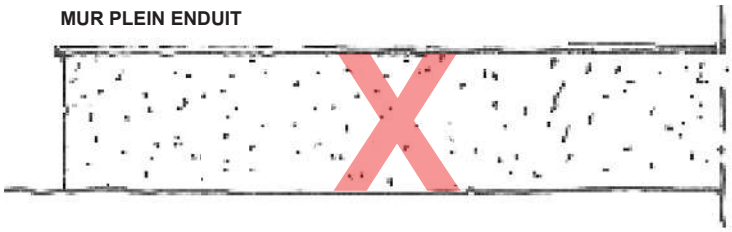
DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

MUR PLEIN TRADITIONNEL

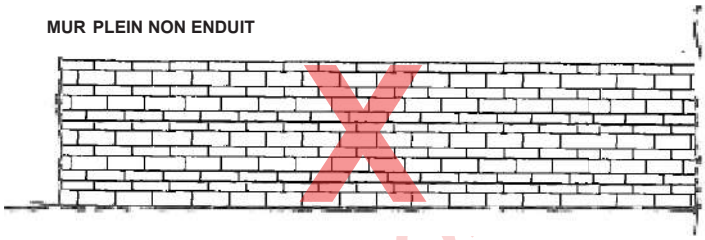


PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)

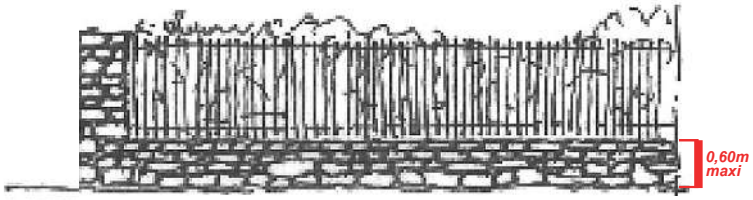
MUR PLEIN ENDUIT



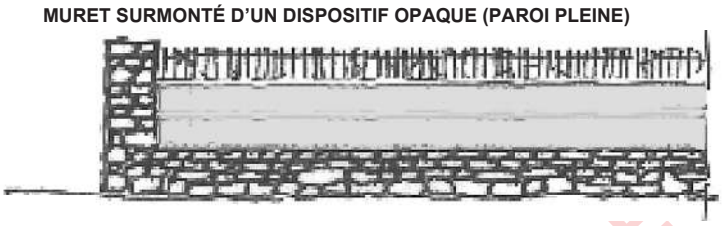
MUR PLEIN NON ENDUIT

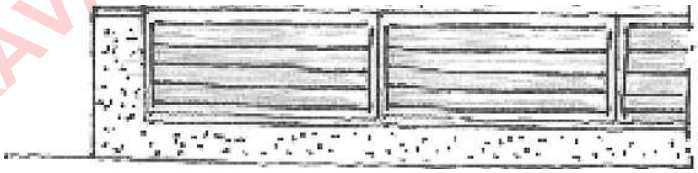


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)

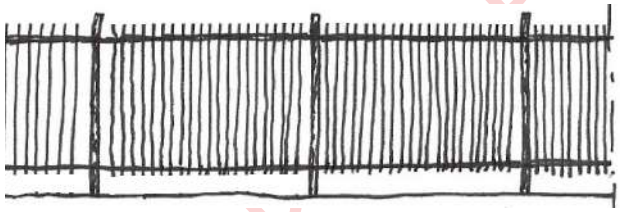


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)

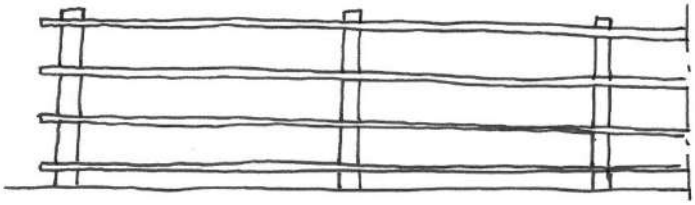




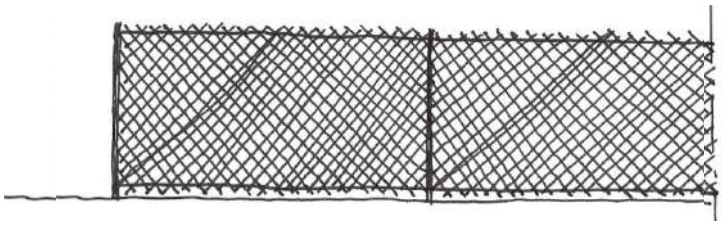
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE *VERTICAL*



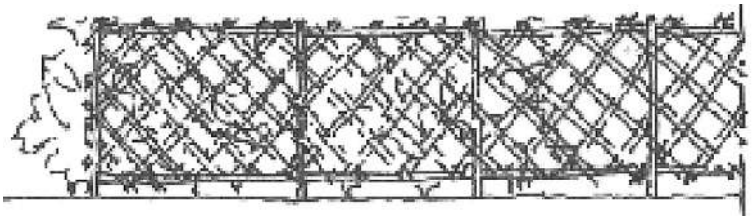
BARREAUDAGE *HORIZONTAL*



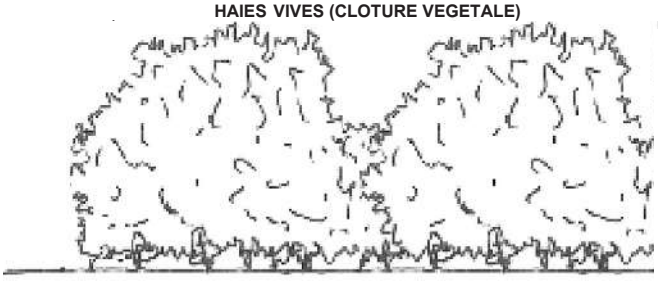
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



USCA.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

USCA.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 5 mètres.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 5 mètres.
Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de maoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

USCA.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone USe

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIÈRE	EXPLOITATION AGRICOLE	Interdit
	EXPLOITATION FORESTIÈRE	Interdit
HABITATION	LOGEMENT	Interdit
	HÉBERGEMENT	Interdit
COMMERCES & ACTIVITÉS DE SERVICE	ARTISANAT & COMMERCE DE DÉTAIL	Interdit
	RESTAURATION	Interdit
	COMMERCE DE GROS	Interdit
	ACTIVITÉS DE SERVICES AVEC ACCUEIL DE CLIENTÈLE	Interdit
	HÔTELS	Interdit
	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	Interdit
	CINÉMA	Interdit
EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	LOCAUX ET BUREAUX DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	Autorisé
	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	Autorisé
	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	Autorisé
	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	Autorisé
	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	Autorisé
	LIEUX DE CULTE	Autorisé
	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	Autorisé sous condition (1)
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	INDUSTRIE	Interdit
	ENTREPÔT	Interdit
	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	Interdit
	BUREAU	Interdit
	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	Autorisé

ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
MODIFICATION DU VOLUME DU BÂTIMENT (SDP, EMPRISE,HAUTEUR)	AUGMENTATION DE VOLUME & SURFACE (EXTENSION)	Autorisé
	AUGMENTATION DE VOLUME & SURFACE (SURÉLÉVATION)	Autorisé
	AUGMENTATION DE VOLUME & SURFACE (NOUVELLE ANNEXE)	Autorisé
	MAINTIEN DE VOLUME - AUGMENTATION DE SURFACE (COMBLE, CAVE)	Autorisé
	DIVISION DE VOLUME - DÉCOUPE EN PLUSIEURS UNITÉS	Autorisé
	DIMINUTION DE VOLUME (DÉMOLITION TOTALE)	Autorisé
	DIMINUTION DE VOLUME (DÉMOLITION PARTIELLE)	Autorisé
RÉHABILITATION - RECONSTRUCTION	TRAVAUX DE RAVALEMENT	Autorisé
	TRAVAUX MODIFIANT L'ASPECT EXTÉRIEUR	Autorisé
	RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE (APRÈS SINISTRE)	Autorisé
ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS	CHANGEMENT DE DESTINATION	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Interdit
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	Interdit
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre...* avec équipements sanitaires	Interdit
	Terrain d'installation de résidences démontables	Interdit

PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Autorisé
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Autorisé

PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Interdit
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis...*	Interdit
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Interdit
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Interdit
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m², < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PRÉALABLE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Autorisé sous condition (2)
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Autorisé
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (3)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Autorisé
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Autorisé

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Autorisé
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Autorisé
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisé
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

(1) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(2) Les éoliennes et aérogénérateurs sont autorisées si leur hauteur entre le sol naturel et le point le plus haut est inférieure à 12 mètres.

(3) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS SPORTIFS ET DE LOISIRS		
PARC OU TERRAIN DE SPORTS OU DE LOISIRS	TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISÉS	Interdit
	AIRE DE JEUX ET DE SPORTS	Autorisé
	PARC D'ATTRACTION	Autorisé
	AMÉNAGEMENT DE GOLF	Interdit
AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET ESPACES PUBLICS		
VOIES ET ESPACES PUBLICS	CRÉATION DE VOIE NOUVELLE	Autorisé
	MODIFICATION / ÉLARGISSEMENT DE VOIE EXISTANTE	Autorisé
	CRÉATION D'ESPACE PUBLIC *(PLACE)*	Autorisé
STATIONNEMENTS		
PLACES AFFECTÉES SUR LE TERRAIN (INDIVIDUEL / COLLECTIF)	GARAGE CLOS ET COUVERT	Autorisé
	- GARAGE INDÉPENDANT	Interdit
	- GARAGE INTÉGRÉ / ACCOLÉ AU BÂTI	Autorisé
	- PARKING EN SOUS-SOL	Autorisé
	GARAGE NON CLOS ET / OU NON COUVERT	Autorisé
	- STATIONNEMENT À L'AIR LIBRE / AIRE D'EMPLACEMENTS EXTÉRIEURS	Autorisé
	- AUVENT	Autorisé
	- CAR-PORT	Autorisé
CONCESSION À LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT OU ACQUISITION DE PLACES DANS UN PARC PRIVÉ DE STATIONNEMENT		Interdit
STATIONNEMENT COLLECTIF – ENTREPOSAGE DE VÉHICULES	AIRE DE STATIONNEMENT OUVERTE AU PUBLIC	Autorisé
	DÉPÔT DE VÉHICULES	Autorisé
	GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES	Interdit
TRAITEMENTS DES SOLS & PLANTATIONS		
MODIFICATION DU SOL	AFFOUILLEMENTS - CREUSEMENTS - DÉBLAIS	Autorisé
	EXHAUSSEMENTS - APPORTS DE TERRES - REMBLAIS	Autorisé
	VÉGÉTALISATION - APPORTS DE VÉGÉTAUX	Autorisé
	ARTIFICIALISATION (TERRASSES DE PLAIN-PIED, RAMPES D'ACCÈS, ESCALIERS...)	Autorisé
PLANTATIONS	DÉFRICHEMENT (=SUPPRESSION DE L'AFFECTATION BOISÉE)	Autorisé
	COUPE D'ÉCLAIRCIE (=PRÉLÈVEMENT PROGRAMMÉ ET RÉGULIER DE CERTAINS ARBRES)	Autorisé
	ABATTAGES (=PRÉLÈVEMENT PONCTUEL ET OCCASIONNEL)	Autorisé
	NOUVELLES PLANTATIONS	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

USE.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

USE.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées
Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé

Hauteur maximale des constructions
Non réglementé

Emprise au sol bâtie
Non réglementé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

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

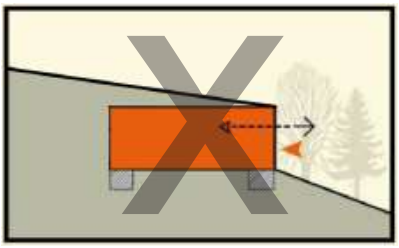
Insertion de la construction par rapport à la topographie
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastrée

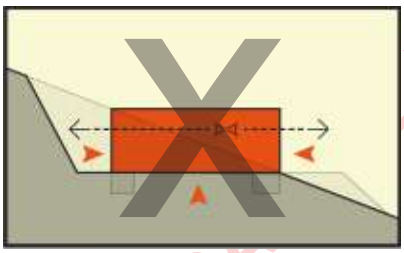
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

DOCUMENT TRAVAIL PROVISOIRE

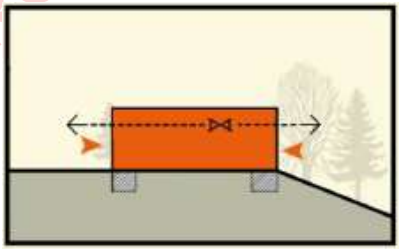
ENTERRÉE



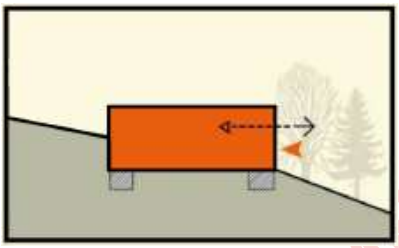
SOL DÉBLAYÉ



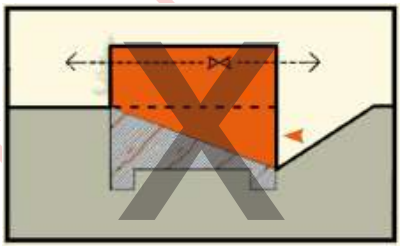
ADAPTÉ AU TN *(ACCÈS PLAIN-PIED)*



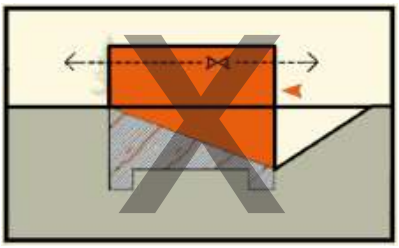
SEMI-ENTERRÉE



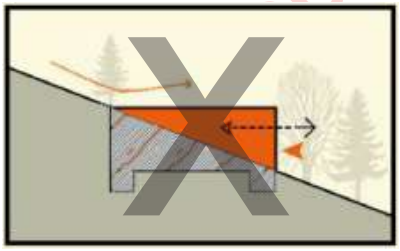
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ *(RAMPE)*



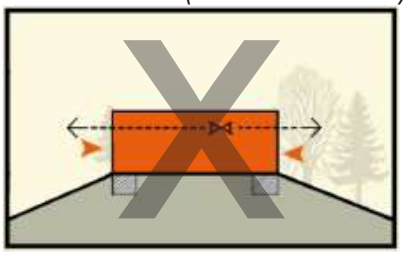
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



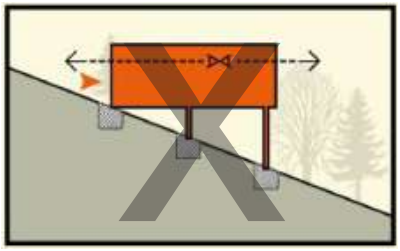
ENCASTRÉE



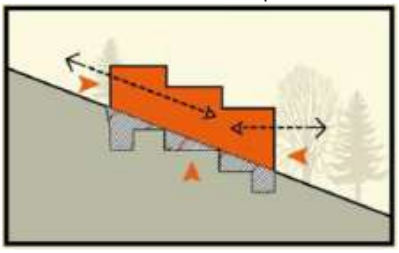
TAUPINIÈRE *(SOL REMBLAYÉ)*



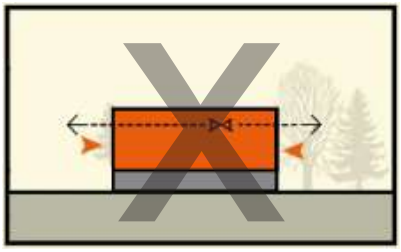
PILOTIS



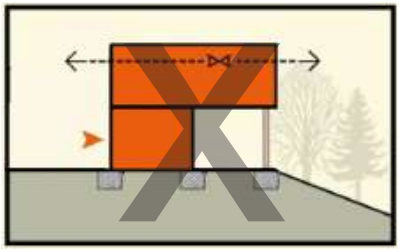
SEMI-ENCASTRÉE *(DEMI-NIVEAU)*



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



Composition et percement des façades
Non réglementé.

Traitement des façades
Non réglementé.

Forme et gabarit de toiture
Non réglementé.

Composition et ouvertures en toiture
Non réglementé.

Traitement des toitures
Non réglementé.

Edicules divers et installations techniques
Non réglementé.

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

Coefficient d'espaces végétalisés
Les espaces végétalisés après travaux doivent représentés a minima 25% de la superficie de la parcelle.

Forme des espaces végétalisés
Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels d'une opération doivent obligatoirement végétalisés.

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

Clôture
Non réglementé.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

USE.2.4. STATIONNEMENT

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

USE.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

USE.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

USE.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone USf

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous condition (1)
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
Modification du volume du bâtiment (SDP, emprise,hauteur)	Augmentation de volume & surface (extension)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (surélévation)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (nouvelle annexe)	Autorisé
	Maintien de volume - augmentation de surface (comble, cave)	Autorisé
	Division de volume - découpe en plusieurs unités	Autorisé
	Diminution de volume (démolition totale)	Autorisé
	Diminution de volume (démolition partielle)	Autorisé
Réhabilitation - reconstruction	Travaux de ravalement	Autorisé
	Travaux modifiant l'aspect extérieur	Autorisé
	Reconstruction à l'identique (après sinistre)	Autorisé
Évolution de l'occupation des sols	Changement de destination	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Interdit
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	Interdit
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre...* avec équipements sanitaires	Interdit
	Terrain d'installation de résidences démontables	Interdit

PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Autorisé
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Autorisé

PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Interdit
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis...*	Interdit
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Interdit
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Interdit
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m², < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PRÉALABLE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Interdit
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Autorisé
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (2)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Interdit
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Autorisé

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisé sous condition (3)
	Enregistrement	
	Déclaration	

(1) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(2) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

(3) Les Installations Classées Pour l'Environnement sont autorisées si elles sont compatibles avec le caractère de la zone et si elles ne présentent pas de danger pour les circulations routières ou ferroviaires.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS SPORTIFS ET DE LOISIRS		
PARC OU TERRAIN DE SPORTS OU DE LOISIRS	TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISÉS	Interdit
	AIRE DE JEUX ET DE SPORTS	Interdit
	PARC D'ATTRACTION	Interdit
	AMÉNAGEMENT DE GOLF	Interdit
AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET ESPACES PUBLICS		
VOIES ET ESPACES PUBLICS	CRÉATION DE VOIE NOUVELLE	Autorisé
	MODIFICATION / ÉLARGISSEMENT DE VOIE EXISTANTE	Autorisé
	CRÉATION D'ESPACE PUBLIC *(PLACE)*	Autorisé
STATIONNEMENTS		
PLACES AFFECTÉES SUR LE TERRAIN (INDIVIDUEL / COLLECTIF)	GARAGE CLOS ET COUVERT	Autorisé
	- GARAGE INDÉPENDANT	Interdit
	- GARAGE INTÉGRÉ / ACCOLÉ AU BÂTI	Autorisé
	- PARKING EN SOUS-SOL	Autorisé
	GARAGE NON CLOS ET / OU NON COUVERT	Autorisé
	- STATIONNEMENT À L'AIR LIBRE / AIRE D'EMPLACEMENTS EXTÉRIEURS	Autorisé
	- AUVENT	Autorisé
	- CAR-PORT	Autorisé
CONCESSION À LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT OU ACQUISITION DE PLACES DANS UN PARC PRIVÉ DE STATIONNEMENT		Interdit
STATIONNEMENT COLLECTIF – ENTREPOSAGE DE VÉHICULES	AIRE DE STATIONNEMENT OUVERTE AU PUBLIC	Autorisé
	DÉPÔT DE VÉHICULES	Interdit
	GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES	Interdit
TRAITEMENTS DES SOLS & PLANTATIONS		
MODIFICATION DU SOL	AFFOUILLEMENTS - CREUSEMENTS - DÉBLAIS	Autorisé
	EXHAUSSEMENTS - APPORTS DE TERRES - REMBLAIS	Autorisé
	VÉGÉTALISATION - APPORTS DE VÉGÉTAUX	Autorisé
	ARTIFICIALISATION (TERRASSES DE PLAIN-PIED, RAMPES D'ACCÈS, ESCALIERS...)	Autorisé
PLANTATIONS	DÉFRICHEMENT (=SUPPRESSION DE L'AFFECTATION BOISÉE)	Autorisé
	COUPE D'ÉCLAIRCIE (=PRÉLÈVEMENT PROGRAMMÉ ET RÉGULIER DE CERTAINS ARBRES)	Autorisé
	ABATTAGES (=PRÉLÈVEMENT PONCTUEL ET OCCASIONNEL)	Autorisé
	NOUVELLES PLANTATIONS	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

USF.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

USF.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées
Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé

Hauteur maximale des constructions
Non réglementé

Emprise au sol bâtie
Non réglementé

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

Volumétrie des constructions
Non réglementé

Insertion de la construction par rapport à la topographie
Non réglementé

Composition et percement des façades
Non réglementé.

Traitement des façades
Non réglementé.

Forme et gabarit de toiture
Non réglementé.

Composition et ouvertures en toiture
Non réglementé.

Traitement des toitures
Non réglementé.

Edicules divers et installations techniques
Non réglementé.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

Coefficient d'espaces végétalisés
Non réglementé

Forme des espaces végétalisés
Non réglementé

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

Clôture
Non réglementé.

USF.2.4. STATIONNEMENT

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

USF.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

USF.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

USF.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

CHAPITRE 4
Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zones 1AUb
Zones 1AUse

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES À URBANISER

(EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

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

Les **zones à urbaniser** comprennent (à l'heure actuelle) **une seule zone** :

- les **zones 1AUb** correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, destinés à accueillir une mixité de destination mais principalement des logements.
- les **zones 1AUse** correspondent aux secteurs actuellement naturels ou agricoles, et voués à être urbanisés à court-moyen terme, destinés à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone 1AUb

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

1AUB1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

La zone 1AUb ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation des équipements publics (voiries et réseaux) nécessaires dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les aménagements doivent suivre les orientations déterminées dans le OAP (pièce n°3 du PLU). Les tableaux suivants énumèrent les usages et affectations des sols, des constructions, des activités et des destinations interdites ou limitées sous condition dans la zone.

CONSTRUCTIONS		
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé sous condition (1)
	Restauration	
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Autorisé sous condition (2)
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition (3)
	Cinéma	Interdit
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous condition (4)
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Autorisé sous condition (5)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
Modification du volume du bâtiment (SDP, emprise,hauteur)	Augmentation de volume & surface (extension)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (surélévation)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (nouvelle annexe)	Autorisé
	Maintien de volume - augmentation de surface (comble, cave)	Autorisé
	Division de volume - découpe en plusieurs unités	Autorisé
	Diminution de volume (démolition totale)	Autorisé
	Diminution de volume (démolition partielle)	Autorisé
Réhabilitation - reconstruction	Travaux de ravalement	Autorisé
	Travaux modifiant l'aspect extérieur	Autorisé
	Reconstruction à l'identique (après sinistre)	Autorisé
Évolution de l'occupation des sols	Changement de destination	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Autorisé
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	Autorisé
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre...* avec équipements sanitaires	Autorisé
	Terrain d'installation de résidences démontables	Autorisé
PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Interdit
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Autorisé
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Autorisé
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis...*	Interdit
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Interdit
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Interdit
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m², < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PRÉALABLE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Autorisé sous condition (6)
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Autorisé
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (7)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Autorisé
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Autorisé

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

(1) Les activités artisanales et les commerces de détail sont autorisés dans la limite de 150m² de surface de plancher.

(2) Les activités de services avec accueil de clientèle sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher.

(3) Les autres hébergements touristiques sont interdits à l'exception des résidences de tourisme, résidences hôtelières et des centres d'hébergement touristique.

(4) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(5) Les bureaux sont autorisées dans la limite de 150m² de surface de plancher.

(6) Les éoliennes sont autorisées si leur hauteur entre le sol naturel et le point le plus haut est inférieur à 12 mètres.

(7) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

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

(9) Pour rappel, les coupes et abattages sont autorisés en dehors des espaces boisés protégés.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS SPORTIFS ET DE LOISIRS		
PARC OU TERRAIN DE SPORTS OU DE LOISIRS	TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISÉS	Interdit
	AIRE DE JEUX ET DE SPORTS	Autorisé
	PARC D'ATTRACTION	Interdit
	AMÉNAGEMENT DE GOLF	Interdit
AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET ESPACES PUBLICS		
VOIES ET ESPACES PUBLICS	CRÉATION DE VOIE NOUVELLE	Autorisé
	MODIFICATION / ÉLARGISSEMENT DE VOIE EXISTANTE	Autorisé
	CRÉATION D'ESPACE PUBLIC *(PLACE)*	Autorisé
STATIONNEMENTS		
PLACES AFFECTÉES SUR LE TERRAIN (INDIVIDUEL / COLLECTIF)	GARAGE CLOS ET COUVERT	Autorisé
	- GARAGE INDÉPENDANT	Autorisé
	- GARAGE INTÉGRÉ / ACCOLÉ AU BÂTI	Autorisé
	- PARKING EN SOUS-SOL	Autorisé
	GARAGE NON CLOS ET / OU NON COUVERT	Autorisé
	- STATIONNEMENT À L'AIR LIBRE / AIRE D'EMPLACEMENTS EXTÉRIEURS	Autorisé
	- AUVENT	Autorisé
	- CAR-PORT	Autorisé
CONCESSION À LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT OU ACQUISITION DE PLACES DANS UN PARC PRIVÉ DE STATIONNEMENT		Interdit
STATIONNEMENT COLLECTIF – ENTREPOSAGE DE VÉHICULES	AIRE DE STATIONNEMENT OUVERTE AU PUBLIC	Autorisé
	DÉPÔT DE VÉHICULES	Interdit
	GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES	Interdit
TRAITEMENTS DES SOLS & PLANTATIONS		
MODIFICATION DU SOL	AFFOUILLEMENTS - CREUSEMENTS - DÉBLAIS	Autorisé sous condition (8)
	EXHAUSSEMENTS - APPORTS DE TERRES - REMBLAIS	
	VÉGÉTALISATION - APPORTS DE VÉGÉTAUX	Autorisé
	ARTIFICIALISATION (TERRASSES DE PLAIN-PIED, RAMPES D'ACCÈS, ESCALIERS...)	Autorisé
PLANTATIONS	DÉFRICHEMENT (=SUPPRESSION DE L'AFFECTATION BOISÉE)	Interdit
	COUPE D'ÉCLAIRCIE (=PRÉLÈVEMENT PROGRAMMÉ ET RÉGULIER DE CERTAINS ARBRES)	Autorisé sous condition (9)
	ABATTAGES (=PRÉLÈVEMENT PONCTUEL ET OCCASIONNEL)	
	NOUVELLES PLANTATIONS	

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

1AUB.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

1AUB.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul compris entre 3 et 6 mètres par rapport aux voies.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 0 ou 3 mètres d'une limite séparative latérale.

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

Toute construction principale ou extension doit s'implanter à 0 ou à 3 mètres d'une construction principale existante. Cette règle ne s'applique par aux annexes.

Hauteur maximale des constructions

- Pour toute construction ou extension

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

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

- Pour les autres installations et ouvrages

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

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

Emprise au sol bâtie

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

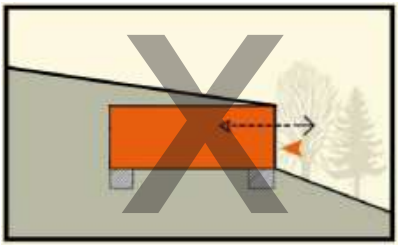
Volumétrie des constructions
Toute construction doit présenter une simplicité de volume et non une démultiplication des volumes de la construction.

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

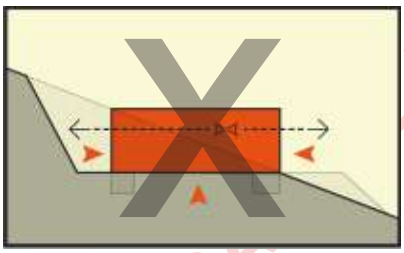
- semi-enterrée,
- semi-encastrée
- sur sous-sol dégagé.

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

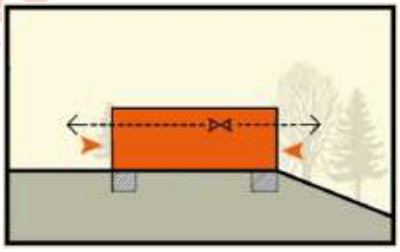
ENTERRÉE



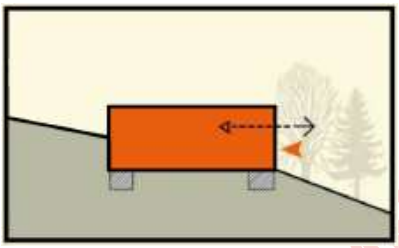
SOL DÉBLAYÉ



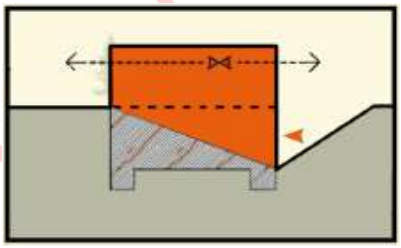
ADAPTÉ AU TN *(ACCÈS PLAIN-PIED)*



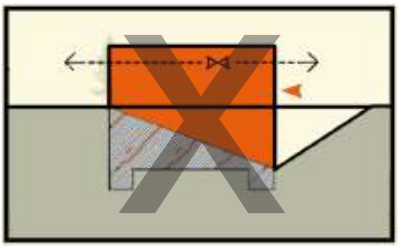
SEMI-ENTERRÉE



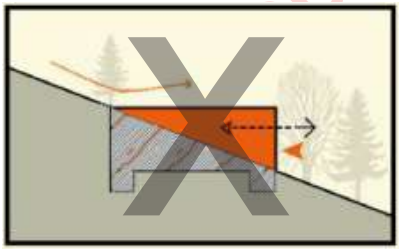
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ *(RAMPE)*



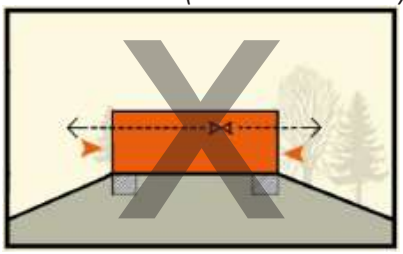
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



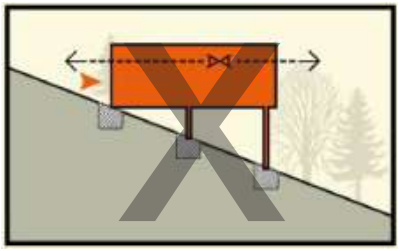
ENCASTRÉE



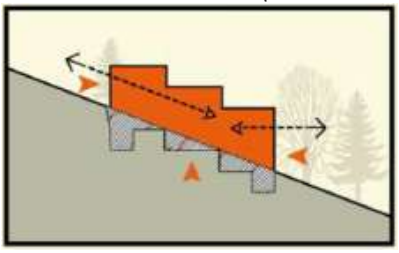
TAUPINIÈRE *(SOL REMBLAYÉ)*



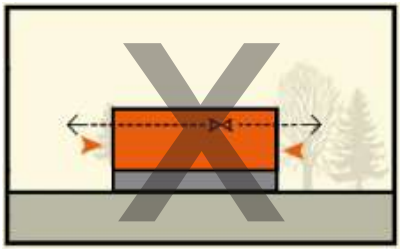
PILOTIS



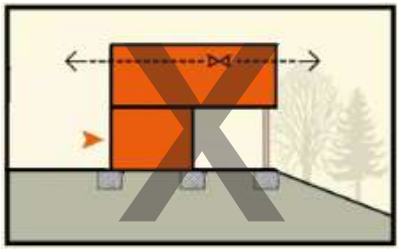
SEMI-ENCASTRÉE *(DEMI-NIVEAU)*



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



DOCUMENT TRAVAIL PROVISOIRE

Composition et percement des façades

Toute construction (nouvelle ou existante en cas de réhabilitation) doit adopter un principe d'alignement des travées et des niveaux. Les proportions et le nombre d'ouverture ne doivent pas être démultipliés, de manière à ordonnancer la façade.

Traitement des façades

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

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

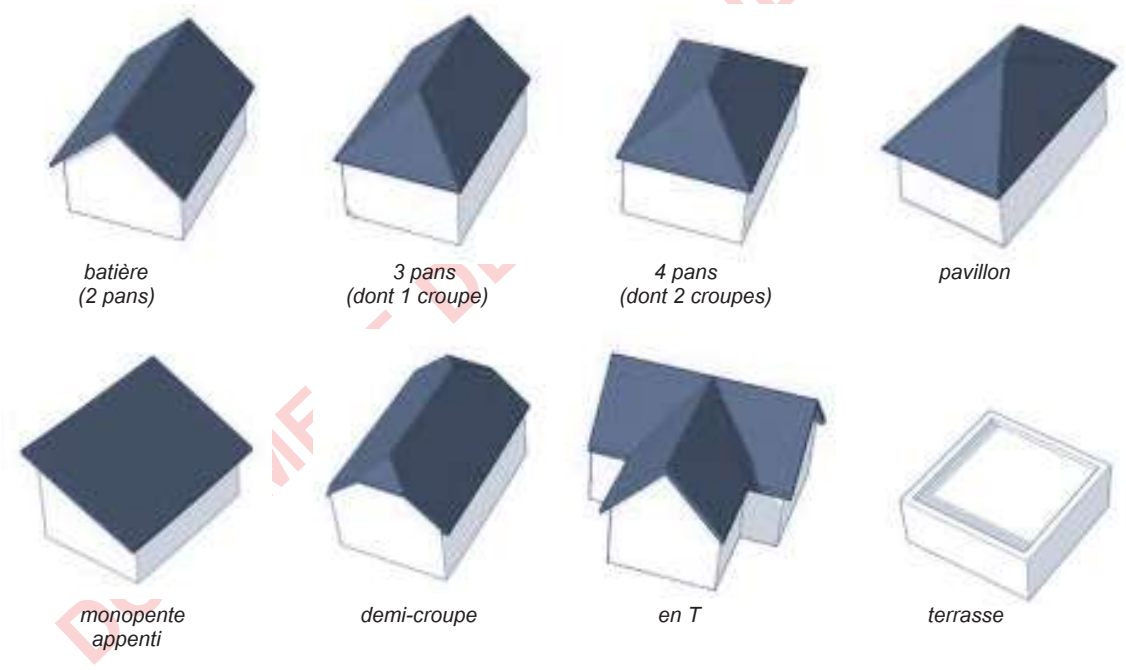
Les façades doivent montrer une unité de traitement (aspect, couleurs et matériaux), en évitant l'emploi d'une multiplicité de matériaux et de couleurs.

Les bâtiments annexes doivent adopter le même traitement que la construction principale si leur emprise est supérieure à 12m².

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

Forme et gabarit de toiture

Seules les formes de toiture suivantes sont autorisées :



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

DOCUMENT PROVISOIRE

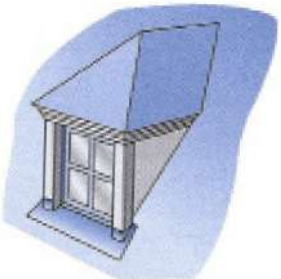
Composition et ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit ou les lucarnes sont autorisées si leur surface totale cumulée sur le plan de toiture inclinée est inférieure à 25% de la surface totale de toiture. Seul un type de fenêtre de toit est autorisé par pan de toiture. Cette règle ne s'applique pas aux châssis de toit.

Seules les formes d'ouverture suivantes sont autorisées :

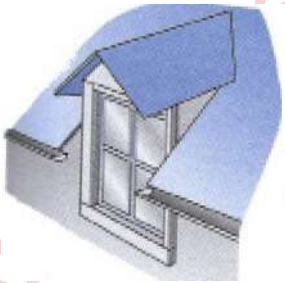
- lucarne à deux pans ou Jacobine,
- lucarne à croupe ou Capucine,
- lucarne rampante ou Chien couché,
- lucarne pendant ou Gerbière,
- châssis de toit,
- ou la duplication de fenêtres de toit existantes sur le pan de toiture.

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

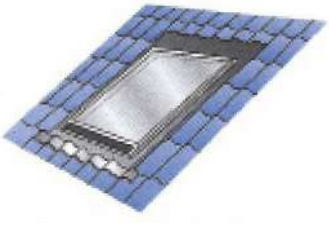


Lucarne à capucine ou à croupe

Lucarne rampante à versant plat ou Chien couché



Lucarne pendante, meunière ou Gerbière



Châssis de toit

Traitement des toitures

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

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

Les panneaux solaires :

- peuvent se développer sur une surface couvrant au maximum 1/3 de la surface du plan de toiture,
- doivent se localiser en bas de toiture.

Edicules divers et installations techniques

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

DOCUMENT DE TRAVAIL NON OPPOSABLE

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

Coefficient d'espaces végétalisés

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

Forme des espaces végétalisés

Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels d'une opération doivent obligatoirement végétalisés.

Plantation

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

Clôture

Seuls sont autorisés en limite de voies publiques ou privées :

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

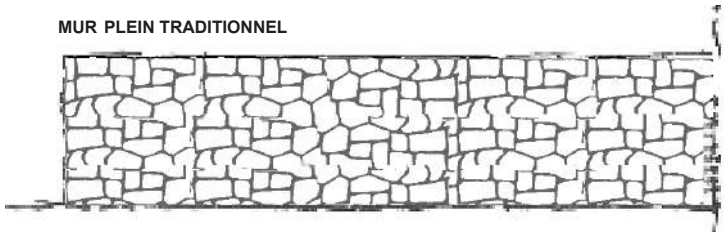
L'ensemble de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres en limite de voies publiques ou privées.

1AUB.2.4. STATIONNEMENT

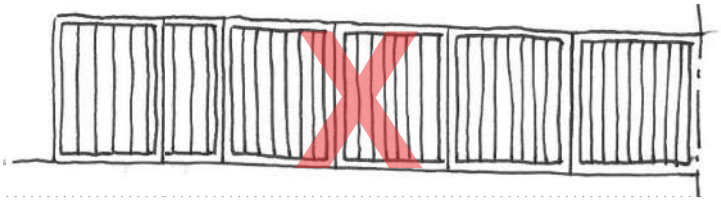
Cf. Chapitre 2 - Dispositions communes applicables à toutes les zones.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

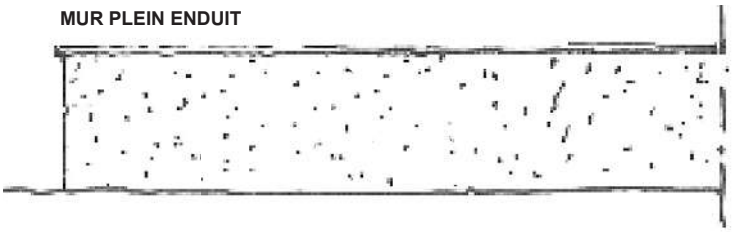
MUR PLEIN TRADITIONNEL



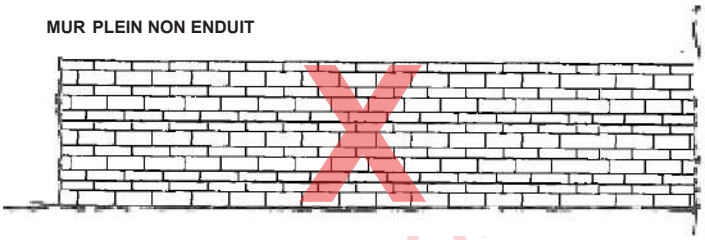
PANNEAU OCCULTANT (PALISSADE, CLAUSTRA)



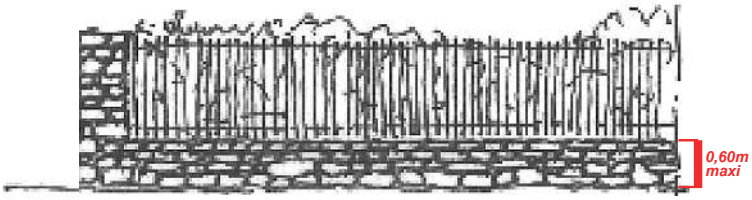
MUR PLEIN ENDUIT



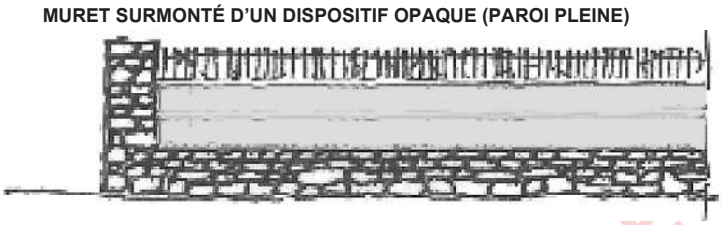
MUR PLEIN NON ENDUIT

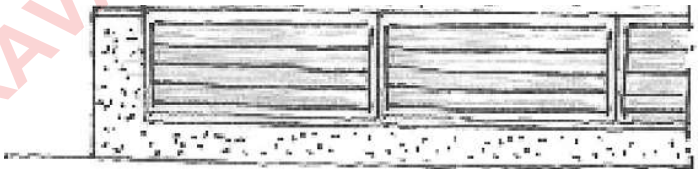


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF À CLAIRE-VOIE (DOUBLÉ D'UNE HAIE)

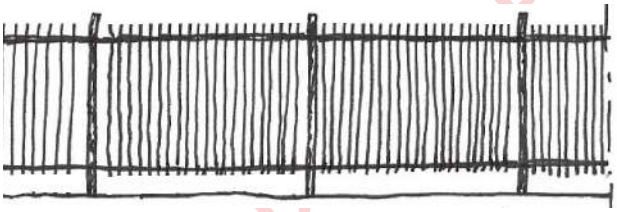


MURET SURMONTÉ D'UN DISPOSITIF OPAQUE (PAROI PLEINE)

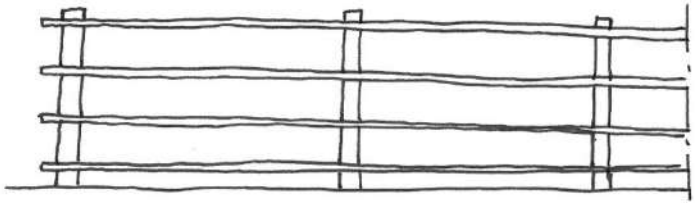




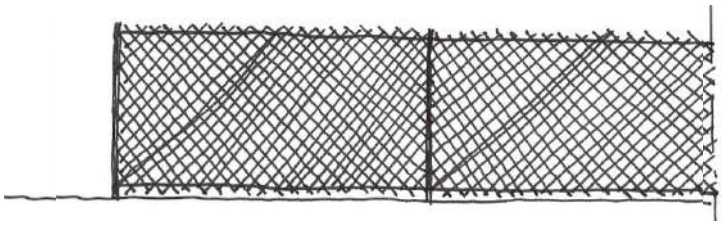
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLE FIXE & BARREAUDAGE *VERTICAL*



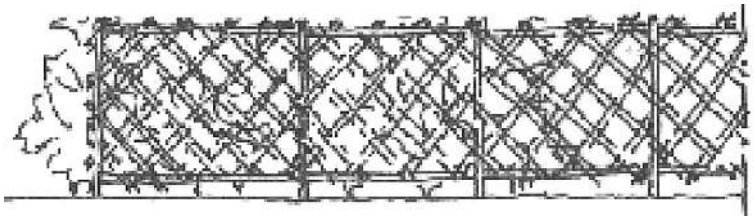
BARREAUDAGE *HORIZONTAL*



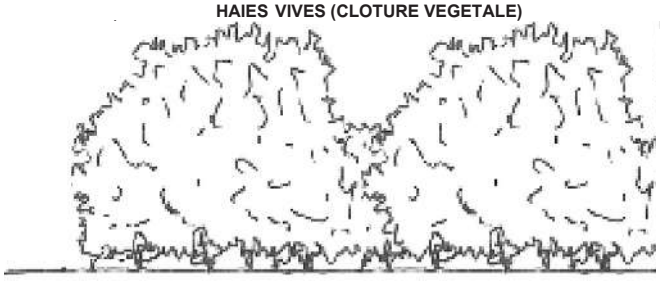
CLÔTURE À CLAIRE-VOIE - GRILLAGE & GRILLE SOUPLE



CLÔTURE TRESSÉE



HAIES VIVES (CLOTURE VEGETALE)



DOSSIER DE TRAVAIL

1AUB.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1AUB.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute nouvelle voie créée ou aménagée doit présenter un gabarit minimum de 4 mètres.
Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct sur une voie existante présentant une largeur minimum de 4 mètres.
Toute voie nouvelle créée mesurant plus de 10 mètres de long doit comporter une aire de maoeuvre et de retournement adaptée aux passages des véhicules de secours et aménagée sous la forme d'un espace public multi-usage.

1AUB.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone 1AUse

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

1AUse1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS, ACTIVITÉS ET DESTINATIONS

La zone 1AUse ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation des équipements publics (voiries et réseaux) nécessaires dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les aménagements doivent suivre les orientations déterminées dans le OAP (pièce n°3 du PLU).

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
Exploitation agricole & forestière	exploitation agricole	Interdit
	exploitation forestière	Interdit
Habitation	logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	artisanat & commerce de détail	Interdit
	restauration	Interdit
	commerce de gros	Interdit
	activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	hôtels	Interdit
	autres hébergements touristiques	Interdit
	cinéma	Interdit
Equipement d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux des administrations publiques	Autorisé
	locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous condition (1)
	établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Autorisé
	salles d'art et de spectacles	Autorisé
	équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé
	autres équipements recevant du public	Autorisé sous condition (2)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie	Interdit
	entrepôt	Interdit
	cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	bureau	Interdit
	centre de congrès et d'exposition	Autorisé
ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
modification du volume du bâtiment (sdp, emprise,hauteur)	augmentation de volume & surface (extension)	Autorisé
	augmentation de volume & surface (surélévation)	Autorisé
	augmentation de volume & surface (nouvelle annexe)	Autorisé
	maintien de volume - augmentation de surface (comble, cave)	Autorisé
	division de volume - découpe en plusieurs unités	Autorisé
	diminution de volume (démolition totale)	Autorisé
	diminution de volume (démolition partielle)	Autorisé
réhabilitation - reconstruction	travaux de ravalement	Autorisé
	travaux modifiant l'aspect extérieur	Autorisé
	reconstruction à l'identique (après sinistre)	Autorisé
évolution de l'occupation des sols	changement de destination	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Interdit
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	Interdit
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre...* avec équipements sanitaires	Interdit
	Terrain d'installation de résidences démontables	Interdit

PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Interdit
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Interdit

PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Interdit
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis...*	Interdit
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Interdit
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Interdit
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m², < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PRÉALABLE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Autorisé sous condition (3)
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Autorisé
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (4)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Autorisé
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Autorisé

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Autorisé
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Autorisé
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Autorisé
	4ème catégorie : < 300 personnes	Autorisé
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Autorisé
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisé
	Enregistrement	Autorisé
	Déclaration	Autorisé

(1) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(2) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(3) Les éoliennes et aérogénérateurs sont autorisées si leur hauteur entre le sol naturel et le point le plus haut est inférieure à 12 mètres.

(4) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS SPORTIFS ET DE LOISIRS		
PARC OU TERRAIN DE SPORTS OU DE LOISIRS	TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISÉS	Interdit
	AIRE DE JEUX ET DE SPORTS	Autorisé
	PARC D'ATTRACTION	Autorisé
	AMÉNAGEMENT DE GOLF	Interdit
AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET ESPACES PUBLICS		
VOIES ET ESPACES PUBLICS	CRÉATION DE VOIE NOUVELLE	Autorisé
	MODIFICATION / ÉLARGISSEMENT DE VOIE EXISTANTE	Autorisé
	CRÉATION D'ESPACE PUBLIC *(PLACE)*	Autorisé
STATIONNEMENTS		
PLACES AFFECTÉES SUR LE TERRAIN (INDIVIDUEL / COLLECTIF)	GARAGE CLOS ET COUVERT	Autorisé
	- GARAGE INDÉPENDANT	Interdit
	- GARAGE INTÉGRÉ / ACCOLÉ AU BÂTI	Autorisé
	- PARKING EN SOUS-SOL	Autorisé
	GARAGE NON CLOS ET / OU NON COUVERT	Autorisé
	- STATIONNEMENT À L'AIR LIBRE / AIRE D'EMPLACEMENTS EXTÉRIEURS	Autorisé
	- AUVENT	Autorisé
	- CAR-PORT	Autorisé
CONCESSION À LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT OU ACQUISITION DE PLACES DANS UN PARC PRIVÉ DE STATIONNEMENT		Interdit
STATIONNEMENT COLLECTIF – ENTREPOSAGE DE VÉHICULES	AIRE DE STATIONNEMENT OUVERTE AU PUBLIC	Autorisé
	DÉPÔT DE VÉHICULES	Autorisé
	GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES	Interdit
TRAITEMENTS DES SOLS & PLANTATIONS		
MODIFICATION DU SOL	AFFOUILLEMENTS - CREUSEMENTS - DÉBLAIS	Autorisé
	EXHAUSSEMENTS - APPORTS DE TERRES - REMBLAIS	Autorisé
	VÉGÉTALISATION - APPORTS DE VÉGÉTAUX	Autorisé
	ARTIFICIALISATION (TERRASSES DE PLAIN-PIED, RAMPES D'ACCÈS, ESCALIERS...)	Autorisé
PLANTATIONS	DÉFRICHEMENT (=SUPPRESSION DE L'AFFECTATION BOISÉE)	Autorisé
	COUPE D'ÉCLAIRCIE (=PRÉLÈVEMENT PROGRAMMÉ ET RÉGULIER DE CERTAINS ARBRES)	Autorisé
	ABATTAGES (=PRÉLÈVEMENT PONCTUEL ET OCCASIONNEL)	Autorisé
	NOUVELLES PLANTATIONS	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

1AUSE.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

1AUSE.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées
Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé

Hauteur maximale des constructions
Non réglementé

Emprise au sol bâtie
Non réglementé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

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

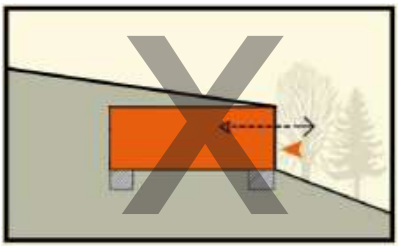
Insertion de la construction par rapport à la topographie
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastrée

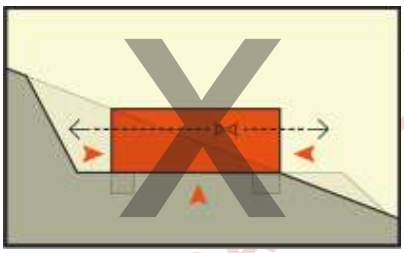
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

DOCUMENT TRAVAIL PROVISOIRE

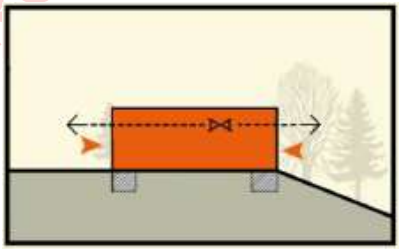
ENTERRÉE



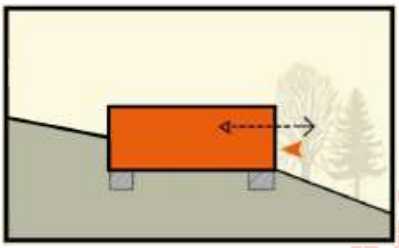
SOL DÉBLAYÉ



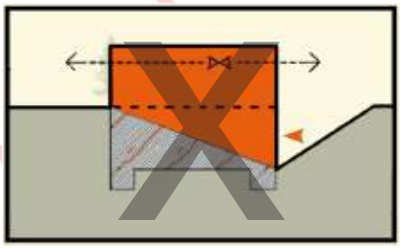
ADAPTÉ AU TN *(ACCÈS PLAIN-PIED)*



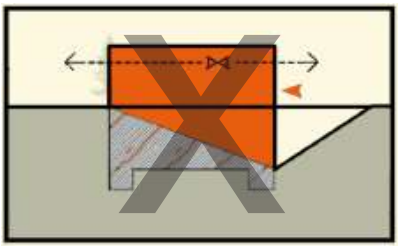
SEMI-ENTERRÉE



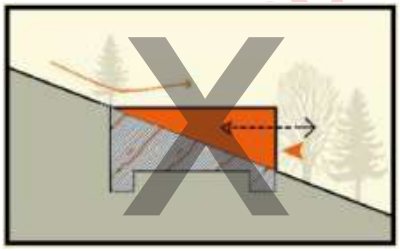
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ *(RAMPE)*



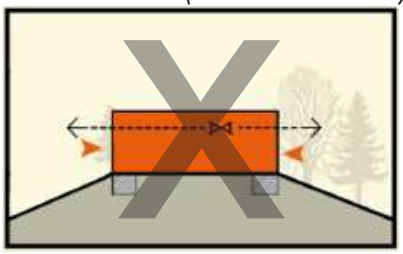
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



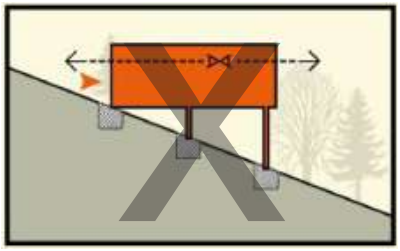
ENCASTRÉE



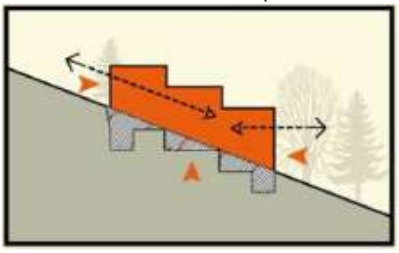
TAUPINIÈRE *(SOL REMBLAYÉ)*



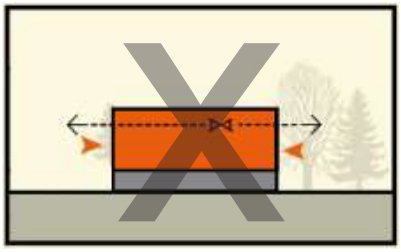
PILOTIS



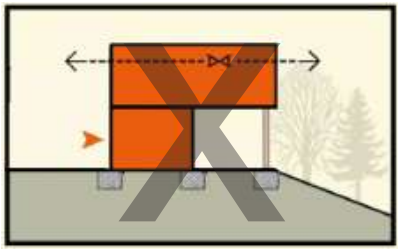
SEMI-ENCASTRÉE *(DEMI-NIVEAU)*



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



Composition et percement des façades
Non réglementé.

Traitement des façades
Non réglementé.

Forme et gabarit de toiture
Non réglementé.

Composition et ouvertures en toiture
Non réglementé.

Traitement des toitures
Non réglementé.

Edicules divers et installations techniques
Non réglementé.

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

Coefficient d'espaces végétalisés
Les espaces végétalisés après travaux doivent représentés a minima 25% de la superficie de la parcelle.

Forme des espaces végétalisés
Au moins 60% des espaces végétalisés doivent se présenter d'un seul tenant. Les espaces résiduels d'une opération doivent obligatoirement végétalisés.

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

Clôture
Non réglementé.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

1AUSE.2.4. STATIONNEMENT

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

1AUSE.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1AUSE.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé.

1AUSE.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

CHAPITRE 5
Dispositions applicables aux zones agricoles

Zones A
Zones Ae
Zones Aes

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES AGRICOLES

(Extrait du rapport de présentation)

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

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

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone A

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Autorisé
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous condition (1)
	Hébergement	
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Autorisé sous condition (2)
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition (3)
	Cinéma	Interdit
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous condition (4)
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Autorisé sous condition (2)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Autorisé sous condition (2)
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
CONSTRUCTIONS PRINCIPALES AGRICOLES		
Exploitations & coopératives agricoles	Châssis et serres de production	Autorisé
	Locaux destinés à abriter les récoltes	Autorisé
	Locaux destinés à héberger des animaux	Autorisé
	Locaux de rangement et d'entretien du matériel agricole	Autorisé
	Locaux de production et de stockage des produits à usage agricole	Autorisé
	Locaux de transformation, conditionnement et commercialisation des produits provenant de l'exploitation	Autorisé
Centres équestres	Locaux destinés à abriter les animaux, le matériel, la nourriture et destinés à l'activité d'entraînement	Autorisé
	Accueil, club-house *(non lié à une activité agricole)*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

LOCAUX ACCESSOIRES & ANNEXES AGRICOLES		
Locaux accessoires & annexes agricoles	Fosses agricoles	Autorisé
	Plates-formes agricoles	Autorisé
	Installations agrivoltaïques	Autorisé
	Hébergement de l'agriculteur	Autorisé
Activités connexes	Travaux de production végétale ou animale	Autorisé
	Travaux d'amélioration foncière agricole (drainage, assainissement, irrigation, arasement de talus)	Autorisé

ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES - BÂTI AGRICOLE		
Modification du volume du bâtiment (SDP, emprise,hauteur)	Augmentation de volume & surface (extension)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (surélévation)	Autorisé
	Augmentation de volume & surface (nouvelle annexe)	Autorisé
	Maintien de volume - augmentation de surface (comble, cave)	Autorisé
	Division de volume - découpe en plusieurs unités	Autorisé
	Diminution de volume (démolition totale)	Autorisé
	Diminution de volume (démolition partielle)	Autorisé
Réhabilitation - reconstitution	Travaux de ravalement	Autorisé
	Travaux modifiant l'aspect extérieur	Autorisé
	Reconstruction à l'identique (après sinistre)	Autorisé
Évolution de l'occupation des sols	Changement de destination	Autorisé sous condition (5)

ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES - AUTRES BÂTIS		
Modification du volume du bâtiment (SDP, emprise,hauteur)	Augmentation de volume & surface (extension)	Autorisé sous condition (6)
	Augmentation de volume & surface (surélévation)	
	Augmentation de volume & surface (nouvelle annexe)	Autorisé sous condition (7)
	Maintien de volume - augmentation de surface (comble, cave)	Autorisé
	Diminution de volume (démolition totale)	Autorisé
	Diminution de volume (démolition partielle)	Autorisé
Réhabilitation - reconstitution	Travaux de ravalement	Autorisé
	Travaux modifiant l'aspect extérieur	Autorisé
	Reconstruction à l'identique (après sinistre)	Autorisé

(1) La création de chambres d'hôte ou de gîte à la ferme est autorisée dans la limite de 5 chambres proposées dans les bâtiments existants au sein de l'exploitation agricole.

(2) Dans les secteurs STECAL, sont autorisés la réalisation de nouveaux bureaux et ateliers.

(3) Les autres hébergements touristiques sont interdits à l'exception des résidences de tourisme, résidences hôtelières et des centres d'hébergement touristique.

(4) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(5) Les bâtiments agricoles identifiés au règlement graphique peuvent changer de destination vers une vocation de logement ou d'artisanat s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou l'insertion paysagère dans le site.

6) Les bâtiments non agricoles peuvent s'étendre de 30% maximum de leur surface de plancher initiale à compter de l'approbation du PLUi.

(7) Les annexes de constructions principales non agricoles sont autorisées dans la limite de 2 annexes nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (représentant au maximum 20m² par annexe). La distance entre la construction principale et l'annexe ne pourra être supérieure à 25 mètres.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Autorisé sous condition (1)
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre…* avec équipements sanitaires	Interdit
	Terrain d'installation de résidences démontables	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Interdit
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Interdit
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis…*	Interdit
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Interdit
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Interdit
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Autorisé sous condition (8)
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m², < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

(8) Le camping à la ferme est autorisé dans la limite de 3 emplacements prévus pour des tentes ou caravanes.

DOCUMENT DE TRAVAIL PR VISOI

AMÉNAGEMENTS		
Aménagement de terrains sportifs et de loisirs		
Parc ou terrain de sports ou de loisirs	terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	Interdit
	aire de jeux et de sports	Interdit
	parc d'attraction	Interdit
	Aménagement de golf	Interdit
Aménagement de voiries et espaces publics		
Voies et espaces publics	Création de voie nouvelle	Autorisé
	Modification / élargissement de voie existante	Autorisé
	Création d'espace public *(place)*	Interdit
Stationnements		
Places affectées sur le terrain (individuel / collectif)	Garage clos et couvert	Autorisé
	- Garage indépendant	Autorisé
	- Garage intégré / accolé au bâti	Autorisé
	- Parking en sous-sol	Autorisé
	Garage non clos et / ou non couvert	Autorisé
	- Stationnement à l'air libre / aire d'emplacements extérieurs	Autorisé
	- Auvent	Autorisé
	- Car-port	Autorisé
Concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé de stationnement		Interdit
Stationnement collectif – Entreposage de véhicules	Aire de stationnement ouverte au public	Interdit
	Dépôt de véhicules	Interdit
	Garage collectif de caravanes	Interdit
traitements des sols & plantations		
Modification du sol	affouillements - creusements - déblais	Autorisé sous condition (9)
	exhaussements - apports de terres - remblais	Autorisé sous condition (10)
	végétalisation - apports de végétaux	Autorisé
	artificialisation (terrasses de plain-pied, rampes d'accès, escaliers...)	Interdit
Plantations	défrichement (=suppression de l'affectation boisée)	Autorisé sous condition (11)
	coupe d'éclaircie (=prélèvement programmé et régulier de certains arbres)	
	abattages (=prélèvement ponctuel et occasionnel)	
	nouvelles plantations	

(9) Les affouillements sont autorisés s'ils ont un lien avec l'activité agricole.
(10) Les exhaussements sont autorisés s'ils ont un lien avec l'activité agricole et que les apports de terre n'excèdent pas 1,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.
(11) Pour rappel, les coupes et abattages sont autorisés en dehors des espaces boisés protégés.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Interdit
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Interdit
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (12)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Autorisé
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Interdit

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Interdit
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisé sous condition (13)
	Enregistrement	
	Déclaration	

(12) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

(13) Seules sont autorisées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires et ayant un lien avec l'activité agricole. Toute nouvelle ICPE agricole doit s'implanter à 100 mètres minimum d'une construction ayant une autre destination.
- les installations, ouvrages, travaux et activités participant à une amélioration du fonctionnement hydraulique et n'affectant pas les milieux naturels de manière pérenne.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

A.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

A.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées
Non réglementé

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

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

En secteur STECAL, toute construction, installation ou ouvrage doit s'implanter en retrait de 0 ou 3 mètres minimum d'une limite séparative latérale.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé

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

Hauteur maximale des constructions

- Pour les constructions et installations agricoles

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

- Pour les autres constructions ou extensions et en secteur STECAL

La hauteur des constructions est limitée à 6,00 mètres (soit R+1) entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).
La hauteur des annexes est limitée à 3,00 mètres entre le sol naturel et la limite basse de toiture (égoût du toit, pied de l'acrotère).

Emprise au sol bâtie
Non réglementé

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

Volumétrie des constructions
Non réglementé

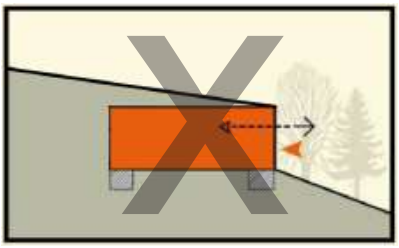
Insertion de la construction par rapport à la topographie
Toute nouvelle construction doit s'adapter préférentiellement à la pente naturelle du terrain. Secondairement, les nouvelles constructions peuvent être :

- semi-enterrée,
- semi-encastrée

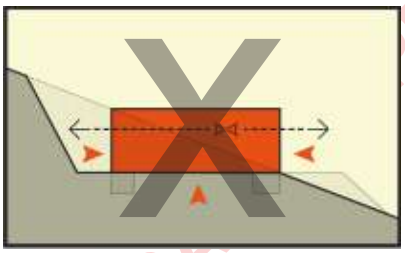
Toute autre forme d'insertion topographique est interdite.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

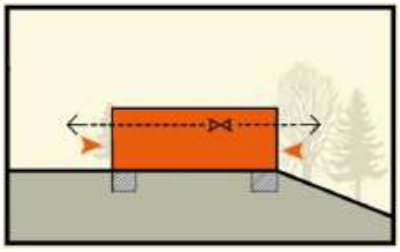
ENTERRÉE



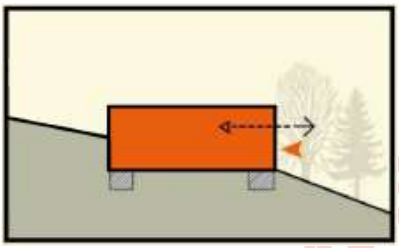
SOL DÉBLAYÉ



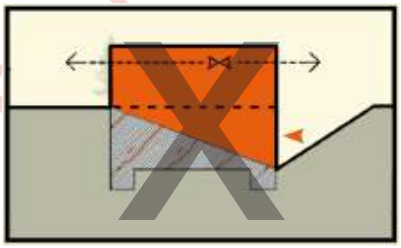
ADAPTÉ AU TN *(ACCÈS PLAIN-PIED)*



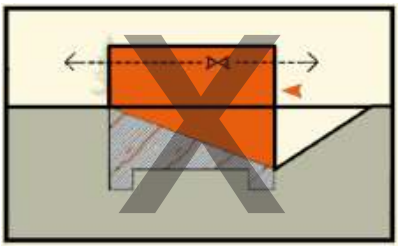
SEMI-ENTERRÉE



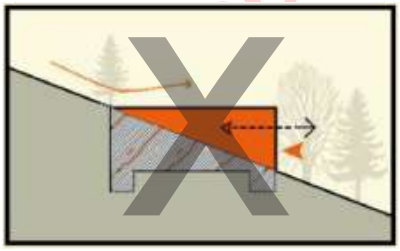
SUR SOUS-SOL DÉGAGÉ *(RAMPE)*



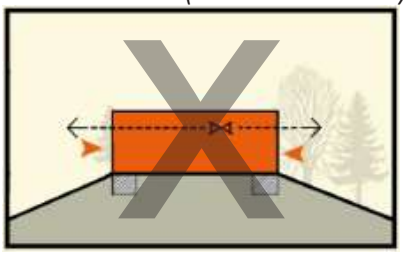
ACCÈS PAR TERRASSE - PASSERELLE



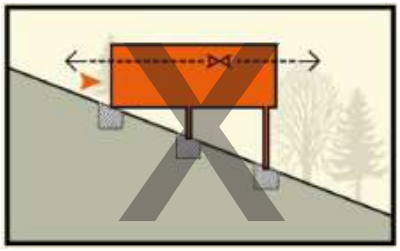
ENCASTRÉE



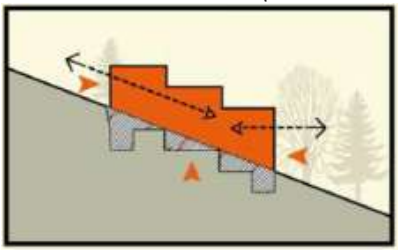
TAUPINIÈRE *(SOL REMBLAYÉ)*



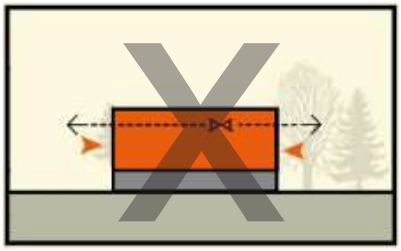
PILOTIS



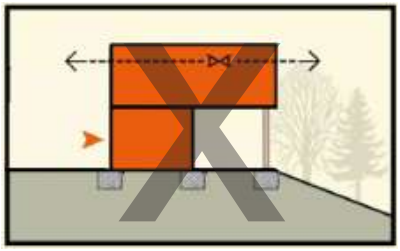
SEMI-ENCASTRÉE *(DEMI-NIVEAU)*



RDC SUR-ÉLEVÉ



SURPLOMB



Composition et percement des façades
Non réglementé.

Traitement des façades
Non réglementé

Forme et gabarit de toiture
Non réglementé.

Composition et ouvertures en toiture
Non réglementé.

Traitement des toitures
Non réglementé.

Edicules divers et installations techniques
Non réglementé.

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

Coefficient d'espaces végétalisés
Non réglementé

Forme des espaces végétalisés
Non réglementé

Plantation
Non régelementé

Clôture
Les clôtures en limite de zones agricoles et des zones urbaines doivent être constituées de haies vives.

A.2.4. STATIONNEMENT

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

A.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

A.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone Ae

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIÈRE	EXPLOITATION AGRICOLE	Autorisé
	EXPLOITATION FORESTIÈRE	Autorisé
HABITATION	LOGEMENT	Interdit
	HÉBERGEMENT	Interdit
COMMERCES & ACTIVITÉS DE SERVICE	ARTISANAT & COMMERCE DE DÉTAIL	Interdit
	RESTAURATION	Interdit
	COMMERCE DE GROS	Interdit
	ACTIVITÉS DE SERVICES AVEC ACCUEIL DE CLIENTÈLE	Interdit
	HÔTELS	Interdit
	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	Interdit
	CINÉMA	Interdit
)EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	LOCAUX ET BUREAUX DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	Interdit
	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	Autorisé sous condition (1)
	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	Interdit
	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	Interdit
	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	Interdit
	LIEUX DE CULTE	Interdit
	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	Interdit
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	INDUSTRIE	Interdit
	ENTREPÔT	Interdit
	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	Interdit
	BUREAU	Interdit
	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	Interdit

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES AGRICOLES		
EXPLOITATIONS & COOPÉRATIVES AGRICOLES	CHÂSSIS ET SERRES DE PRODUCTION	Autorisé
	LOCAUX DESTINÉS À ABRITER LES RÉCOLTES	Autorisé
	LOCAUX DESTINÉS À HÉBERGER DES ANIMAUX	Autorisé
	LOCAUX DE RANGEMENT ET D'ENTRETIEN DU MATÉRIEL AGRICOLE	Autorisé
	LOCAUX DE PRODUCTION ET DE STOCKAGE DES PRODUITS À USAGE AGRICOLE	Autorisé
	LOCAUX DE TRANSFORMATION, CONDITIONNEMENT ET COMMERCIALISATION DES PRODUITS PROVENANT DE L'EXPLOITATION	Autorisé
CENTRES ÉQUESTRES	LOCAUX DESTINÉS À ABRITER LES ANIMAUX, LE MATÉRIEL, LA NOURRITURE ET DESTINÉS À L'ACTIVITÉ D'ENTRAÎNEMENT	Autorisé
	ACCUEIL, CLUB-HOUSE *(NON LIÉ À UNE ACTIVITÉ AGRICOLE)*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

LOCAUX ACCESSOIRES & ANNEXES AGRICOLES		
Locaux accessoires & annexes agricoles	Fosses agricoles	Autorisé
	Plates-formes agricoles	Autorisé
	Installations agrivoltaïques	Autorisé
	Hébergement de l'agriculteur	Autorisé
Activités connexes	travaux de production végétale ou animale	Autorisé
	travaux d'amélioration foncière agricole (drainage, assainissement, irrigation, arasement de talus)	Autorisé

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Interdit
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	Interdit
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre...* avec équipements sanitaires	Interdit
	Terrain d'installation de résidences démontables	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Interdit
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Interdit
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis...*	Interdit
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Interdit
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Interdit
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m² , < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Autorisé
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Interdit
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Autorisé sous condition (2)
	Antennes-relais	Autorisé
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Interdit
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Interdit

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Interdit
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Autorisé sous condition (3)
	Enregistrement	
	Déclaration	

(1) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(2) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

(3) Seules sont autorisées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires et ayant un lien avec l'activité agricole ou permettant l'exploitation des gisements éoliens. Toute nouvelle ICPE doit s'implanter à 500 mètres minimum d'une construction ayant une autre destination.
- les installations, ouvrages, travaux et activités participant à une amélioration du fonctionnement hydraulique et n'affectant pas les milieux naturels de manière pérenne.

(4) Les affouillements sont autorisés s'ils ont un lien avec l'activité agricole ou la création d'un parc éolien.

(5) Les exhaussements sont autorisés s'ils ont un lien avec l'activité agricole et que les apports de terre n'excèdent pas 1,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

(6) Pour rappel, les coupes et abattages sont autorisés en dehors des espaces boisés protégés.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS SPORTIFS ET DE LOISIRS		
PARC OU TERRAIN DE SPORTS OU DE LOISIRS	TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISÉS	Interdit
	AIRE DE JEUX ET DE SPORTS	Interdit
	PARC D'ATTRACTION	Interdit
	AMÉNAGEMENT DE GOLF	Interdit
AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET ESPACES PUBLICS		
VOIES ET ESPACES PUBLICS	CRÉATION DE VOIE NOUVELLE	Autorisé
	MODIFICATION / ÉLARGISSEMENT DE VOIE EXISTANTE	Autorisé
	CRÉATION D'ESPACE PUBLIC *(PLACE)*	Interdit
STATIONNEMENTS		
PLACES AFFECTÉES SUR LE TERRAIN (INDIVIDUEL / COLLECTIF)	GARAGE CLOS ET COUVERT	Autorisé
	- GARAGE INDÉPENDANT	Autorisé
	- GARAGE INTÉGRÉ / ACCOLÉ AU BÂTI	Autorisé
	- PARKING EN SOUS-SOL	Autorisé
	GARAGE NON CLOS ET / OU NON COUVERT	Autorisé
	- STATIONNEMENT À L'AIR LIBRE / AIRE D'EMPLACEMENTS EXTÉRIEURS	Autorisé
	- AUVENT	Autorisé
	- CAR-PORT	Autorisé
CONCESSION À LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT OU ACQUISITION DE PLACES DANS UN PARC PRIVÉ DE STATIONNEMENT		Interdit
STATIONNEMENT COLLECTIF – ENTREPOSAGE DE VÉHICULES	AIRE DE STATIONNEMENT OUVERTE AU PUBLIC	Interdit
	DÉPÔT DE VÉHICULES	Interdit
	GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES	Interdit
TRAITEMENTS DES SOLS & PLANTATIONS		
MODIFICATION DU SOL	AFFOUILLEMENTS - CREUSEMENTS - DÉBLAIS	Autorisé sous condition (4)
	EXHAUSSEMENTS - APPORTS DE TERRES - REMBLAIS	Autorisé sous condition (5)
	VÉGÉTALISATION - APPORTS DE VÉGÉTAUX	Autorisé
	ARTIFICIALISATION (TERRASSES DE PLAIN-PIED, RAMPES D'ACCÈS, ESCALIERS...)	Interdit
PLANTATIONS	DÉFRICHEMENT (=SUPPRESSION DE L'AFFECTATION BOISÉE)	Autorisé sous condition (6)
	COUPE D'ÉCLAIRCIE (=PRÉLÈVEMENT PROGRAMMÉ ET RÉGULIER DE CERTAINS ARBRES)	
	ABATTAGES (=PRÉLÈVEMENT PONCTUEL ET OCCASIONNEL)	
	NOUVELLES PLANTATIONS	

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AE.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

AE.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Non réglementé

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé

Hauteur maximale des constructions
Non réglementé

Emprise au sol bâtie
Non réglementé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

Volumétrie des constructions
Non réglementé

Insertion de la construction par rapport à la topographie
Non réglementé

Composition et percement des façades
Non réglementé.

Traitement des façades
Non réglementé

Forme et gabarit de toiture
Non réglementé.

Composition et ouvertures en toiture
Non réglementé.

Traitement des toitures
Non réglementé.

Edicules divers et installations techniques
Non réglementé.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

Coefficient d'espaces végétalisés
Non réglementé

Forme des espaces végétalisés
Non réglementé

Plantation
Non régelementé

Clôture
Les clôtures en limite de zones agricoles et des zones urbaines doivent être constituées de haies vives.

AE.2.4. STATIONNEMENT

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

AE.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AE.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

AE.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone Aes

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIÈRE	EXPLOITATION AGRICOLE	Autorisé
	EXPLOITATION FORESTIÈRE	Autorisé
HABITATION	LOGEMENT	Interdit
	HÉBERGEMENT	Interdit
COMMERCES & ACTIVITÉS DE SERVICE	ARTISANAT & COMMERCE DE DÉTAIL	Interdit
	RESTAURATION	Interdit
	COMMERCE DE GROS	Interdit
	ACTIVITÉS DE SERVICES AVEC ACCUEIL DE CLIENTÈLE	Interdit
	HÔTELS	Interdit
	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	Interdit
	CINÉMA	Interdit
EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	LOCAUX ET BUREAUX DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	Interdit
	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	Autorisé sous condition (1)
	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	Interdit
	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	Interdit
	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	Interdit
	LIEUX DE CULTE	Interdit
	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	Interdit
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	INDUSTRIE	Interdit
	ENTREPÔT	Interdit
	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	Interdit
	BUREAU	Interdit
	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	Interdit

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES AGRICOLES		
EXPLOITATIONS & COOPÉRATIVES AGRICOLES	CHÂSSIS ET SERRES DE PRODUCTION	Autorisé
	LOCAUX DESTINÉS À ABRITER LES RÉCOLTES	Autorisé
	LOCAUX DESTINÉS À HÉBERGER DES ANIMAUX	Autorisé
	LOCAUX DE RANGEMENT ET D'ENTRETIEN DU MATÉRIEL AGRICOLE	Autorisé
	LOCAUX DE PRODUCTION ET DE STOCKAGE DES PRODUITS À USAGE AGRICOLE	Autorisé
	LOCAUX DE TRANSFORMATION, CONDITIONNEMENT ET COMMERCIALISATION DES PRODUITS PROVENANT DE L'EXPLOITATION	Autorisé
CENTRES ÉQUESTRES	LOCAUX DESTINÉS À ABRITER LES ANIMAUX, LE MATÉRIEL, LA NOURRITURE ET DESTINÉS À L'ACTIVITÉ D'ENTRAÎNEMENT	Autorisé
	ACCUEIL, CLUB-HOUSE *(NON LIÉ À UNE ACTIVITÉ AGRICOLE)*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

LOCAUX ACCESSOIRES & ANNEXES AGRICOLES		
Locaux accessoires & annexes agricoles	Fosses agricoles	Autorisé
	Plates-formes agricoles	Autorisé
	Installations agrivoltaïques	Autorisé
	Hébergement de l'agriculteur	Autorisé
Activités connexes	travaux de production végétale ou animale	Autorisé
	travaux d'amélioration foncière agricole (drainage, assainissement, irrigation, arasement de talus)	Autorisé

PRÉCISIONS : HABITATION		
Sous-Destinations	Vocation	
Logement *(accueil de touristes)*	Chambre d'hôte	Interdit
	Gîte - Meublé de tourisme - Location saisonnière	Interdit
Logement *(habitat léger permanent)*	Résidence mobile et démontable constituant un habitat permanent *yourtes, tipis, kerterre...* avec équipements sanitaires	Interdit
	Terrain d'installation de résidences démontables	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
Sous-Destinations	Vocation	
Aménagements *(habitat permanent)*	Terrain familial locatif (résidences mobiles) pour gens du voyage	Interdit
	Aires permanentes d'accueil de gens du voyage	Interdit
PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
Sous-Destinations	Vocation	
Autres hébergements touristiques *(accueil de touristes)*	Résidence de tourisme - résidence hôtelière	Interdit
	Centre d'hébergement touristique *(village de vacances, maisons familiales de vacances)*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(habitat léger de loisirs, occasionnel et saisonnier)*	**Camping** (=tentes et assimilés - sans équipements sanitaires) *tentes, yourtes, tipis...*	Interdit
	Caravaning (=caravanes, camping-cars)	Interdit
	Résidence Mobile de Loisirs (RML) *: mobil-home, roulotte*	Interdit
	Habitation Légère de Loisirs (HLL) *: cabane, chalet, bungalow, tentes et assimilés avec équipements sanitaires*	Interdit
Autres hébergements touristiques - Aménagements *(Hôtellerie de plein air)*	**Terrain privé** (< 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>déclaré</u> (< 6 emplacements, > 3 mois) *Camping - Caravaning*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> - «Aire naturelle» *Camping - Caravaning (< 30 emplacements, < 6 mois)*	Interdit
	Terrain de camping <u>aménagé</u> (parcelles < 200m² , < 9 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit
	Parc résidentiel de loisirs (parcelles > 200m², > 12 mois) *Camping - Caravaning - HLL - RML*	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
OUVRAGES ET INSTALLATIONS DE PRODUCTION ÉNERGÉTIQUE OU DE TÉLÉCOMMUNICATION	ÉOLIENNES	Interdit
	OUVRAGES DE PRODUCTION SOLAIRE INSTALLÉS SUR LE SOL	Autorisé
	OUVRAGES D'INFRASTRUCTURES ET LEURS ACCESSOIRES (VOIES, PONTS, INFRA PORTUAIRES ET AÉROPORTUAIRES)	Autorisé
	CANALISATIONS, LIGNES ET CÂBLES (SOUTERRAINS)	Autorisé
	CANALISATIONS, LIGNES ET CÂBLES (AÉRIENS)	Autorisé sous condition (2)
	ANTENNES-RELAIS	Autorisé
AUTRES OUVRAGES	CAVEAUX ET MONUMENTS FUNÉRAIRES	Interdit
	MOBILIERS URBAINS *(ABRIS BUS, KIOSQUE, MÂTS PORTE-AFFICHE...)*	Interdit

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC)	1ÈRE CATÉGORIE : > 1500 PERSONNES	Interdit
	2ÈME CATÉGORIE : 701 - 1500 PERSONNES	Interdit
	3ÈME CATÉGORIE : 301 - 700 PERSONNES	Interdit
	4ÈME CATÉGORIE : < 300 PERSONNES	Interdit
	5ÈME CATÉGORIE : < SEUILS SELON LE TYPE D'ÉTABLISSEMENT	Interdit
AIOT (ACTIVITÉS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX)	AUTORISATION	Autorisé sous condition (3)
	ENREGISTREMENT	
	DÉCLARATION	

(1) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(2) L'installation de nouvelles lignes ou câbles aériens est interdite à l'exception de la réfection de réseaux aériens existants.

(3) Seules sont autorisées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires et ayant un lien avec l'activité agricole ou permettant l'exploitation des gisements éoliens ou solaires.
- les installations, ouvrages, travaux et activités participant à une amélioration du fonctionnement hydraulique et n'affectant pas les milieux naturels de manière pérenne.

(4) Les affouillements sont autorisés s'ils ont un lien avec l'activité agricole ou la réalisation d'une centrale solaire.

(5) Les exhaussements sont autorisés s'ils ont un lien avec l'activité agricole et que les apports de terre n'excèdent pas 1,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

(6) Pour rappel, les coupes et abattages sont autorisés en dehors des espaces boisés protégés.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS SPORTIFS ET DE LOISIRS		
PARC OU TERRAIN DE SPORTS OU DE LOISIRS	TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISÉS	Interdit
	AIRE DE JEUX ET DE SPORTS	Interdit
	PARC D'ATTRACTION	Interdit
	AMÉNAGEMENT DE GOLF	Interdit
AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET ESPACES PUBLICS		
VOIES ET ESPACES PUBLICS	CRÉATION DE VOIE NOUVELLE	Autorisé
	MODIFICATION / ÉLARGISSEMENT DE VOIE EXISTANTE	Autorisé
	CRÉATION D'ESPACE PUBLIC *(PLACE)*	Interdit
STATIONNEMENTS		
PLACES AFFECTÉES SUR LE TERRAIN (INDIVIDUEL / COLLECTIF)	GARAGE CLOS ET COUVERT	Autorisé
	- GARAGE INDÉPENDANT	Autorisé
	- GARAGE INTÉGRÉ / ACCOLÉ AU BÂTI	Autorisé
	- PARKING EN SOUS-SOL	Autorisé
	GARAGE NON CLOS ET / OU NON COUVERT	Autorisé
	- STATIONNEMENT À L'AIR LIBRE / AIRE D'EMPLACEMENTS EXTÉRIEURS	Autorisé
	- AUVENT	Autorisé
	- CAR-PORT	Autorisé
CONCESSION À LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT OU ACQUISITION DE PLACES DANS UN PARC PRIVÉ DE STATIONNEMENT		Interdit
STATIONNEMENT COLLECTIF – ENTREPOSAGE DE VÉHICULES	AIRE DE STATIONNEMENT OUVERTE AU PUBLIC	Interdit
	DÉPÔT DE VÉHICULES	Interdit
	GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES	Interdit
TRAITEMENTS DES SOLS & PLANTATIONS		
MODIFICATION DU SOL	AFFOUILLEMENTS - CREUSEMENTS - DÉBLAIS	Autorisé sous condition (4)
	EXHAUSSEMENTS - APPORTS DE TERRES - REMBLAIS	Autorisé sous condition (5)
	VÉGÉTALISATION - APPORTS DE VÉGÉTAUX	Autorisé
	ARTIFICIALISATION (TERRASSES DE PLAIN-PIED, RAMPES D'ACCÈS, ESCALIERS...)	Interdit
PLANTATIONS	DÉFRICHEMENT (=SUPPRESSION DE L'AFFECTATION BOISÉE)	Autorisé sous condition (6)
	COUPE D'ÉCLAIRCIE (=PRÉLÈVEMENT PROGRAMMÉ ET RÉGULIER DE CERTAINS ARBRES)	
	ABATTAGES (=PRÉLÈVEMENT PONCTUEL ET OCCASIONNEL)	
	NOUVELLES PLANTATIONS	

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AES.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

AES.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé

Hauteur maximale des constructions
Non réglementé

Emprise au sol bâtie
Non réglementé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

Volumétrie des constructions
Non réglementé

Insertion de la construction par rapport à la topographie
Non réglementé

Composition et percement des façades
Non réglementé.

Traitement des façades
Non réglementé

Forme et gabarit de toiture
Non réglementé.

Composition et ouvertures en toiture
Non réglementé.

Traitement des toitures
Non réglementé.

Edicules divers et installations techniques
Non réglementé.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

Coefficient d'espaces végétalisés
Non réglementé

Forme des espaces végétalisés
Non réglementé

Plantation
Non régelementé

Clôture
Les clôtures doivent être constituées soit de
- haies vives,
- dispositifs à claire-voie (grilles ou grillages).

AES.2.4. STATIONNEMENT

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

AES.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

AES.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

AES.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

CHAPITRE 6
Dispositions applicables aux zones naturelles

Zones N
Zones Nj

CARACTÈRE ET VOCATION DES ZONES NATURELLES

(EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

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

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

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

- les **zones N** correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison de la richesse écologique des milieux naturels ou de leur intérêt paysager.
- les **zones NJ** correspondent aux jardins et ouches localisés en périphérie des villages qu'il s'agit de préserver en raison de leur intérêt paysager.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone N

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
Exploitation agricole & forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Autorisé
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerces & activités de service	Artisanat & commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services avec accueil de clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé sous condition (1)
	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacles	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Interdit
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Interdit
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Interdit
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé sous condition (2)
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Interdit
	Antennes-relais	Interdit
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Interdit
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche…)*	Interdit

(1) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

(2) Seules sont autorisées en zone N, les installations, ouvrages ou travaux nécessaires aux services publics, ne recevant pas du public, et relevant des domaines du transport d'énergie, des télécommunications, de la gestion de l'eau et de l'assainissement, et s'ils sont compatibles avec le maintien naturel des lieux et la qualité des paysages.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

AMÉNAGEMENTS		
Aménagement de terrains sportifs et de loisirs		
Parc ou terrain de sports ou de loisirs	terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	Interdit
	aire de jeux et de sports	Interdit
	parc d'attraction	Interdit
	Aménagement de golf	Interdit
Aménagement de voiries et espaces publics		
Voies et espaces publics	Création de voie nouvelle	Interdit
	Modification / élargissement de voie existante	Interdit
	Création d'espace public *(place)*	Interdit
Stationnements		
Places affectées sur le terrain (individuel / collectif)	Garage clos et couvert	Interdit
	- Garage indépendant	Interdit
	- Garage intégré / accolé au bâti	Interdit
	- Parking en sous-sol	Interdit
	Garage non clos et / ou non couvert	Interdit
	- Stationnement à l'air libre / aire d'emplacements extérieurs	Interdit
	- Auvent	Interdit
	- Car-port	Interdit
Concession à long terme dans un parc public de stationnement ou acquisition de places dans un parc privé de stationnement		Interdit
Stationnement collectif – Entreposage de véhicules	Aire de stationnement ouverte au public	Interdit
	Dépôt de véhicules	Interdit
	Garage collectif de caravanes	Interdit
traitements des sols & plantations		
Modification du sol	affouillements - creusements - déblais	Interdit
	exhaussements - apports de terres - remblais	
	végétalisation - apports de végétaux	Interdit
	artificialisation (terrasses de plain-pied, rampes d'accès, escaliers...)	Interdit
Plantations	défrichement (=suppression de l'affectation boisée)	Interdit
	coupe d'éclaircie (=prélèvement programmé et régulier de certains arbres)	Autorisé
	abattages (=prélèvement ponctuel et occasionnel)	Autorisé
	nouvelles plantations	Autorisé

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Interdit
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Interdit
	Déclaration	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

N.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé

Hauteur maximale des constructions
Les extensions de construction existante ne peuvent dépasser la hauteur de la construction principale initiale.

Emprise au sol bâtie
Non réglementé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

Volumétrie des constructions
Non réglementé

Insertion de la construction par rapport à la topographie
Non réglementé

Composition et percement des façades
Non réglementé.

Traitement des façades
Non réglementé

Forme et gabarit de toiture
Non réglementé.

Composition et ouvertures en toiture
Non réglementé.

Traitement des toitures
Non réglementé.

Edicules divers et installations techniques
Non réglementé.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

Coefficient d'espaces végétalisés
Non réglementé

Forme des espaces végétalisés
Non réglementé

Plantation
Non régelementé

Clôture
Les clôtures en limite de zones agricoles et des zones urbaines doivent être constituées de haies vives multispécifiques (c'est-à-dire comportant au moins 3 essences différentes d'arbres).

N.2.4. STATIONNEMENT

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

N.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

N.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

N.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

zone Nj

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

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

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

NOUVELLES CONSTRUCTIONS		
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIÈRE	EXPLOITATION AGRICOLE	Interdit
	EXPLOITATION FORESTIÈRE	Interdit
HABITATION	LOGEMENT	Autorisé sous condition (1)
	HÉBERGEMENT	Interdit
COMMERCES & ACTIVITÉS DE SERVICE	ARTISANAT & COMMERCE DE DÉTAIL	Interdit
	RESTAURATION	Interdit
	COMMERCE DE GROS	Interdit
	ACTIVITÉS DE SERVICES AVEC ACCUEIL DE CLIENTÈLE	Interdit
	HÔTELS	Interdit
	AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	Interdit
	CINÉMA	Interdit
EQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	LOCAUX ET BUREAUX DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	Interdit
	LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES	Autorisé sous condition (2)
	ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE	Interdit
	SALLES D'ART ET DE SPECTACLES	Interdit
	ÉQUIPEMENTS SPORTIFS	Interdit
	LIEUX DE CULTE	Interdit
	AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC	Interdit
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	INDUSTRIE	Interdit
	ENTREPÔT	Interdit
	CUISINE DÉDIÉE À LA VENTE EN LIGNE	Interdit
	BUREAU	Interdit
	CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION	Interdit
ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES		
MODIFICATION DU VOLUME DU BÂTIMENT (SDP, EMPRISE,HAUTEUR)	AUGMENTATION DE VOLUME & SURFACE (EXTENSION)	Autorisé
	AUGMENTATION DE VOLUME & SURFACE (SURÉLÉVATION)	
	AUGMENTATION DE VOLUME & SURFACE (NOUVELLE ANNEXE)	Autorisé sous condition (3)
	MAINTIEN DE VOLUME - AUGMENTATION DE SURFACE (COMBLE, CAVE)	Autorisé
	DIMINUTION DE VOLUME (DÉMOLITION TOTALE)	Autorisé
	DIMINUTION DE VOLUME (DÉMOLITION PARTIELLE)	Autorisé
RÉHABILITATION - RECONSTRUCTION	TRAVAUX DE RAVALEMENT	Autorisé
	TRAVAUX MODIFIANT L'ASPECT EXTÉRIEUR	Autorisé
	RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE (APRÈS SINISTRE)	Autorisé
ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS	CHANGEMENT DE DESTINATION	Autorisé

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : HABITATION		
SOUS-DESTINATIONS	VOCATION	
LOGEMENT *(ACCUEIL DE TOURISTES)*	CHAMBRE D'HÔTE	Autorisé
	GÎTE - MEUBLÉ DE TOURISME - LOCATION SAISONNIÈRE	Autorisé
LOGEMENT *(HABITAT LÉGER PERMANENT)*	RÉSIDENCE MOBILE ET DÉMONTABLE CONSTITUANT UN HABITAT PERMANENT *YOURTES, TIPIS, KERTERRE...* AVEC ÉQUIPEMENTS SANITAIRES	Autorisé
	TERRAIN D'INSTALLATION DE RÉSIDENCES DÉMONTABLES	Autorisé

PRÉCISIONS : AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC		
SOUS-DESTINATIONS	VOCATION	
AMÉNAGEMENTS *(HABITAT PERMANENT)*	TERRAIN FAMILIAL LOCATIF (RÉSIDENCES MOBILES) POUR GENS DU VOYAGE	Interdit
	AIRES PERMANENTES D'ACCUEIL DE GENS DU VOYAGE	Interdit

PRÉCISIONS : AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES		
SOUS-DESTINATIONS	VOCATION	
AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES *(ACCUEIL DE TOURISTES)*	RÉSIDENCE DE TOURISME - RÉSIDENCE HÔTELIÈRE	
	CENTRE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE *(VILLAGE DE VACANCES, MAISONS FAMILIALES DE VACANCES)*	
AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES - AMÉNAGEMENTS *(HABITAT LÉGER DE LOISIRS, OCCASIONNEL ET SAISONNIER)*	**CAMPING** (=TENTES ET ASSIMILÉS - SANS ÉQUIPEMENTS SANITAIRES) *TENTES, YOURTES, TIPIS...*	Interdit
	CARAVANING (=CARAVANES, CAMPING-CARS)	Interdit
	RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS (RML) *: MOBIL-HOME, ROULOTTE*	Interdit
	HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL) *: CABANE, CHALET, BUNGALOW, TENTES ET ASSIMILÉS AVEC ÉQUIPEMENTS SANITAIRES*	Interdit
AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES - AMÉNAGEMENTS *(HÔTELLERIE DE PLEIN AIR)*	**TERRAIN PRIVÉ** (< 3 MOIS) *CAMPING - CARAVANING*	Interdit
	TERRAIN DE CAMPING DÉCLARÉ (< 6 EMPLACEMENTS, > 3 MOIS) *CAMPING - CARAVANING*	Interdit
	TERRAIN DE CAMPING AMÉNAGÉ - «AIRE NATURELLE» *CAMPING - CARAVANING (< 30 EMPLACEMENTS, < 6 MOIS)*	Interdit
	TERRAIN DE CAMPING AMÉNAGÉ (PARCELLES < 200M² , < 9 MOIS) *CAMPING - CARAVANING - HLL - RML*	Interdit
	PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS (PARCELLES > 200M², > 12 MOIS) *CAMPING - CARAVANING - HLL - RML*	Interdit

PRÉCISIONS : LOGEMENT - ANNEXE		
ANNEXES	GARAGE	Autorisé sous condition (4)
	LOCAL DE PISCINE	
	PISCINE	
	ABRI DE JARDIN	
	REMISE	
	BÛCHER	
	ATELIER FAMILIAL	
	INSTALLATION ACCESSOIRE (AUVENT, RAMPES D'ACCÈS, TERRASSE AMOVIBLE...)	

(1) (3) (4) En zone Nj, est autorisée une seule annexe nouvelle de moins de 40m² à compter de l'approbation du PLUi, compatible avec le caractère paysager et la vocation de la zone, située à moins de 25 mètres de la construction principale.

(2) Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la limite des prescriptions établies dans le tableau intitulé «précisions : locaux techniques et industriels des administrations publiques».

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

PRÉCISIONS : LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES		
Ouvrages et installations de production énergétique ou de télécommunication	Éoliennes	Interdit
	Ouvrages de production solaire installés sur le sol	Autorisé
	Ouvrages d'infrastructures et leurs accessoires (voies, ponts, infra portuaires et aéroportuaires)	Interdit
	Canalisations, lignes et câbles (souterrains)	Autorisé sous condition (5)
	Canalisations, lignes et câbles (aériens)	Interdit
	Antennes-relais	Interdit
Autres ouvrages	Caveaux et monuments funéraires	Interdit
	Mobiliers urbains *(abris bus, kiosque, mâts porte-affiche...)*	Interdit

OCCUPATION PRÉSENTANT UN RISQUE DE SALUBRITÉ & DE SÉCURITÉ POUR LES BIENS, LES PERSONNES OU L'ENVIRONNEMENT		
ERP (établissement recevant du public)	1ère catégorie : > 1500 personnes	Interdit
	2ème catégorie : 701 - 1500 personnes	Interdit
	3ème catégorie : 301 - 700 personnes	Interdit
	4ème catégorie : < 300 personnes	Interdit
	5ème catégorie : < seuils selon le type d'établissement	Interdit
AIOT (activités, installations, ouvrages et travaux)	Autorisation	Interdit
	Enregistrement	Interdit
	Déclaration	Interdit

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

(5) Seules sont autorisées les installations, ouvrages ou travaux nécessaires aux services publics, ne recevant pas du public, et relevant des domaines du transport d'énergie, des télécommunications, de la gestion de l'eau et de l'assainissement, et s'ils sont compatibles avec le maintien naturel des lieux et la qualité des paysages.

(6) Pour rappel, les coupes et abattages sont autorisés en dehors des espaces boisés protégés.

AMÉNAGEMENTS		
AMÉNAGEMENT DE TERRAINS SPORTIFS ET DE LOISIRS		
PARC OU TERRAIN DE SPORTS OU DE LOISIRS	TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISÉS	Interdit
	AIRE DE JEUX ET DE SPORTS	Autorisé
	PARC D'ATTRACTION	Interdit
	AMÉNAGEMENT DE GOLF	Interdit
AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET ESPACES PUBLICS		
VOIES ET ESPACES PUBLICS	CRÉATION DE VOIE NOUVELLE	Autorisé
	MODIFICATION / ÉLARGISSEMENT DE VOIE EXISTANTE	Autorisé
	CRÉATION D'ESPACE PUBLIC *(PLACE)*	Autorisé
STATIONNEMENTS		
PLACES AFFECTÉES SUR LE TERRAIN (INDIVIDUEL / COLLECTIF)	GARAGE CLOS ET COUVERT	Autorisé
	- GARAGE INDÉPENDANT	Autorisé
	- GARAGE INTÉGRÉ / ACCOLÉ AU BÂTI	Autorisé
	- PARKING EN SOUS-SOL	Autorisé
	GARAGE NON CLOS ET / OU NON COUVERT	Autorisé
	- STATIONNEMENT À L'AIR LIBRE / AIRE D'EMPLACEMENTS EXTÉRIEURS	Autorisé
	- AUVENT	Autorisé
	- CAR-PORT	Autorisé
CONCESSION À LONG TERME DANS UN PARC PUBLIC DE STATIONNEMENT OU ACQUISITION DE PLACES DANS UN PARC PRIVÉ DE STATIONNEMENT		Interdit
STATIONNEMENT COLLECTIF – ENTREPOSAGE DE VÉHICULES	AIRE DE STATIONNEMENT OUVERTE AU PUBLIC	Interdit
	DÉPÔT DE VÉHICULES	Interdit
	GARAGE COLLECTIF DE CARAVANES	Interdit
TRAITEMENTS DES SOLS & PLANTATIONS		
MODIFICATION DU SOL	AFFOUILLEMENTS - CREUSEMENTS - DÉBLAIS	Interdit
	EXHAUSSEMENTS - APPORTS DE TERRES - REMBLAIS	Interdit
	VÉGÉTALISATION - APPORTS DE VÉGÉTAUX	Autorisé
	ARTIFICIALISATION (TERRASSES DE PLAIN-PIED, RAMPES D'ACCÈS, ESCALIERS...)	Interdit
PLANTATIONS	DÉFRICHEMENT (=SUPPRESSION DE L'AFFECTATION BOISÉE)	Interdit
	COUPE D'ÉCLAIRCIE (=PRÉLÈVEMENT PROGRAMMÉ ET RÉGULIER DE CERTAINS ARBRES)	Interdit
	ABATTAGES (=PRÉLÈVEMENT PONCTUEL ET OCCASIONNEL)	Autorisé sous condition (6)
	NOUVELLES PLANTATIONS	

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

NJ.1.2. MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

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

NJ.2.1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées
Non réglementé.

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

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Toute annexe doit s'implanter à moins de 25 mètres d'une construction principale.

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

Emprise au sol bâtie
L'emprise au sol des annexes ne peut dépasser 20m² maximum.

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE

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

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

Volumétrie des constructions
Non réglementé

Insertion de la construction par rapport à la topographie
Non réglementé

Composition et percement des façades
Non réglementé.

Traitement des façades
Non réglementé

Forme et gabarit de toiture
Non réglementé.

Composition et ouvertures en toiture
Non réglementé.

Traitement des toitures
Non réglementé.

Edicules divers et installations techniques
Non réglementé.

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

Coefficient d'espaces végétalisés
Les espaces végétalisés après travaux doivent représentés a minima 90% de la superficie de la parcelle.

Forme des espaces végétalisés
Non réglementé

Plantation
Non réglementé

Clôture
Les clôtures en limite de zones agricoles doivent être constituées de haies vives.

NJ.2.4. STATIONNEMENT

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

NJ.3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

NJ.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Non réglementé

NJ.3.2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

DOCUMENT DE TRAVAIL PROVISOIRE