



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PAYS SOSTRANIEN

PIÈCE 4

RÈGLEMENT

Dispositions générales	p.2
Zone UA	p.4
Zone UB	p.13
Zone UV	p. 22
Zone UE	p. 30
Zone UI	p. 36
Zone Ux	p. 42
Zone AU	p. 44
Zone 2AU	p. 50
Zone A	p. 52
Zone N	p. 60
Définitions	p. 67
Nuanciers	p. 71
Recommandations architecturales	p.77

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire des communes de : Azéables, Bazelat, La Souterraine, Noth, Saint-Agnant-de-Versillat, Saint-Germain-Beaupré, Saint-Léger-Bridereix, Saint-Maurice-la-Souterraine, Saint-Priest-la-Feuille et Vareilles.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles énoncés ci-dessous qui restent applicables.
- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :
 - article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - article R.111-3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - article R.111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules,
 - article R.111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
 - article R.111-26 relatif aux directives d'aménagement national,
 - article R.111-27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolí, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En dérogation aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet les terrains d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

Application des dispositions des articles L111-6 et suivants

- Il est rappelé que les dispositions des articles L11-6 et suivants s'appliquent vis-à-vis des voies et bretelles d'échangeur reliant deux voies à grandes circulations. Les voies d'accès ne sont pas considérées comme étant des bretelles.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Déroghations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (R152-5 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (R152-6 du Code de l'urbanisme).

- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (R152-7 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- Lorsqu'une construction existante 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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité a celle-ci.

ZONE UA

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article UA 1.1 - Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Article UA 1.2 - Sont soumises à conditions :

- Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment prévoir que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à usage industriel doivent présenter une surface de plancher maximale de 300 m² et doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment en prévoyant que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat

Article UA 1.3 - Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les principes de l'OAP.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article UA 1.4 – Diversité commerciale (R151-37)

- Les rez-de-chaussée des constructions identifiées individuellement par le symbole « commerce à protéger » ou bordées par l'indication graphique « linéaire de commerces à protéger », ne peuvent pas changer de destination en faveur de l'habitation.
- Cette disposition s'applique sur la totalité du linéaire hormis la largeur nécessaire à l'aménagement d'accès au bâtiment (notamment dans le cas d'aménagement d'accès nouveaux pour les étages habités).

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies, ou, en respectant un retrait identique à celui observé par la construction principale d'une parcelle limitrophe donnant sur la voie.
- Cas particuliers :
 - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Lorsque la parcelle compte plusieurs limites bordées par une voie, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une des limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par le principe général de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne sont pas concernées par les dispositions de cet article.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies.



Article UA 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions qui présentent un point à moins de 20 mètres de la voie doivent être implantées sur au moins une limite latérale. La règle s'applique sur la totalité de la longueur de la construction y compris lorsqu'une partie est située au-delà de 20 mètres.
- Lorsque l'ensemble de la construction est implanté à plus de 20 mètres de la voie et que sa hauteur totale est supérieure à 3,60 mètres, elle doit être implantée en retrait par rapport aux limites latérales. La largeur minimale de ce retrait est de 3 mètres.
- L'implantation des constructions par rapport aux autres limites (que latérales) est libre.
- Cas particuliers :
 - Lorsque la parcelle ne compte qu'une seule limite séparative latérale ou moins, les constructions ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant. Dans ce cas les extensions ne peuvent représenter une emprise au sol supérieure à celle de la construction existante.
 - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites séparatives.



Article UA 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- Non règlementé

Article UA 2.4 - Hauteurs des constructions

• Dans le secteur UAa

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 15 mètres.

• Dans le secteur UA

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage, ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, ne peut excéder 12 mètres.

• Cas particuliers :

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
- La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante située sur une des parcelles limitrophes.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les constructions et installations peuvent se référer aux recommandations architecturales annexées au présent règlement.

Article UA 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du

terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article UA 2.6 - Toitures et couvertures

1°) Dispositions applicables à toutes les constructions

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couleur ocre à rouge vieilli ou de couleur grise type ardoise ou zinc. Les couleurs des toitures devront être en adéquation avec la typologie d'origine des bâtiments. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - Soit par des châssis vitrés intégrés dans le plan même de la toiture et présentant une surélévation inférieure à 10 centimètres ;
 - Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.
- Les toitures doivent être constituées d'un faîtage comprenant deux pans dont les pentes ne peuvent être comprises entre 15° et 35°. Les croupes ne font pas partie des pans à considérer par cet article (ne constituent pas un pan et ne sont pas soumises à la règle concernant les pentes). Des pentes différentes peuvent être autorisées si les pentes des toitures des constructions environnantes sont comprises entre 15° et 35°.

2°) Cas particuliers

- Les locaux annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, les extensions et les vérandas ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Article UA 2.7 - Façades

- Les couleurs des façades (hormis les parties en bois non peintes, les menuiseries* et les modénatures) doivent être celles définies par le nuancier annexé au présent règlement. Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit. Les enduits de façade devront être pleins, affleurant les pierres des chaînes d'angle et des encadrements, la teinte et la texture des enduits étant proches de celles des enduits traditionnels, selon le nuancier régional en annexe.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Cas particuliers :
 - Des couleurs différentes au nuancier peuvent être autorisées pour les façades des constructions (principale et/ou annexe) afin de garantir la cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant et le paysage environnant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Secteurs de diversité commerciale : les vitrines des constructions identifiées doivent être maintenues. Seuls l'aménagement d'accès pour les étages est autorisé.

Article UA 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

- Le blanc pur est proscrit pour les menuiseries, volets, portes, portails et clôtures. Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques et choisies parmi le référentiel annexé au présent règlement.
- Les éléments d'aspect plastique sont interdits sur façade visible.
- Les menuiseries anciennes, notamment portes et entrées massives, devront être prioritairement conservées ou remplacées à l'identique.
- Les menuiseries de fenêtres devront être cohérentes avec la typologie de la construction de l'époque du bâti (proportions, dessin, matériaux, petits bois en relief par rapport au vitrage).
- Les volets battants en bois pleins ou persiennés existants devront être maintenus ou remplacés à l'identique.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les percements et ouvertures,

Article UA 2.9 - Eléments de paysage protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) identifiés sur le document graphique sont concernés par les prescriptions suivantes :
 - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

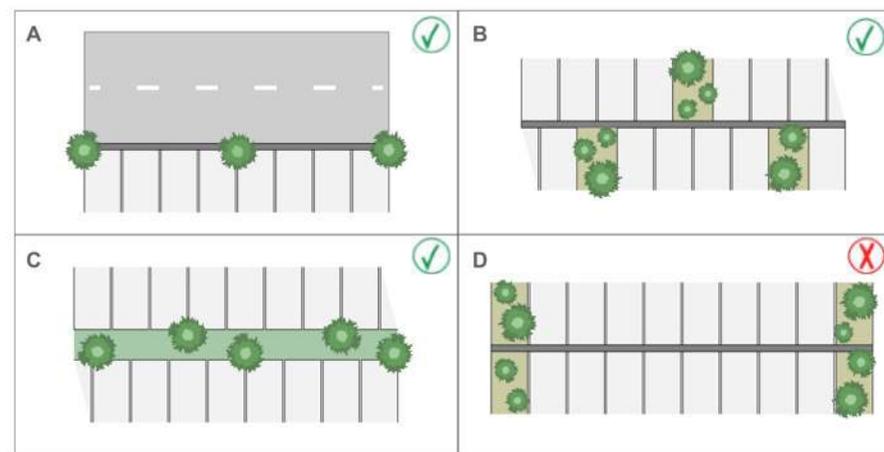
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UA 2.10 - Les clôtures

- Les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur même partiellement.
- Les clôtures sur rue, hors portails et portillons :
 - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur,
 - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux,
 - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Article UA 2.11 - Espaces libres

- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.



Article UA 2.12 - Eléments de paysage protégés

- Les espaces verts protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme)
 - Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et, le cas échéant, mis en valeur.
 - L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).
 - Seuls sont autorisés les annexes et les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces (ex. jeux pour enfants, piscines non couvertes, etc.).

STATIONNEMENT

Article UA 2.13 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - Les immeubles d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
 - Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Lors des changements de destination et/ou l'extension des constructions existantes.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UA 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article UA 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

Article UA 3.3 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être

raccordée au réseau public.

- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article UA 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UA 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle au moyen d'une solution de stockage-évacuation ou stockage-infiltration permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article UA 3.6 - Electricité – Téléphone

- Le raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique et téléphonique doit être réalisé en souterrain.

ZONE UB

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article UB 1.1 - Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Article UB 1.2 - Sont soumises à conditions :

- Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment prévoir que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à usage industriel doivent présenter une surface de plancher maximale de 300 m².

Article UB 1.3 - Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les principes de l'OAP.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article UB 1.4 – Secteurs de diversité commerciale (R151-37)

- Les rez-de-chaussée des constructions identifiées individuellement par le symbole « commerce à protéger » ou bordées par l'indication graphique « linéaire de commerces à protéger », ne peuvent pas changer de destination en faveur de l'habitation.
- Cette disposition s'applique sur la totalité du linéaire hormis la largeur nécessaire à l'aménagement d'accès au bâtiment (notamment dans le cas d'aménagement d'accès nouveaux pour les étages habités).

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

1°) Dispositions applicables aux zones UB et UBb

- Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

2°) Dispositions applicables à la zone UB (y compris vis à vis à de la RD220)

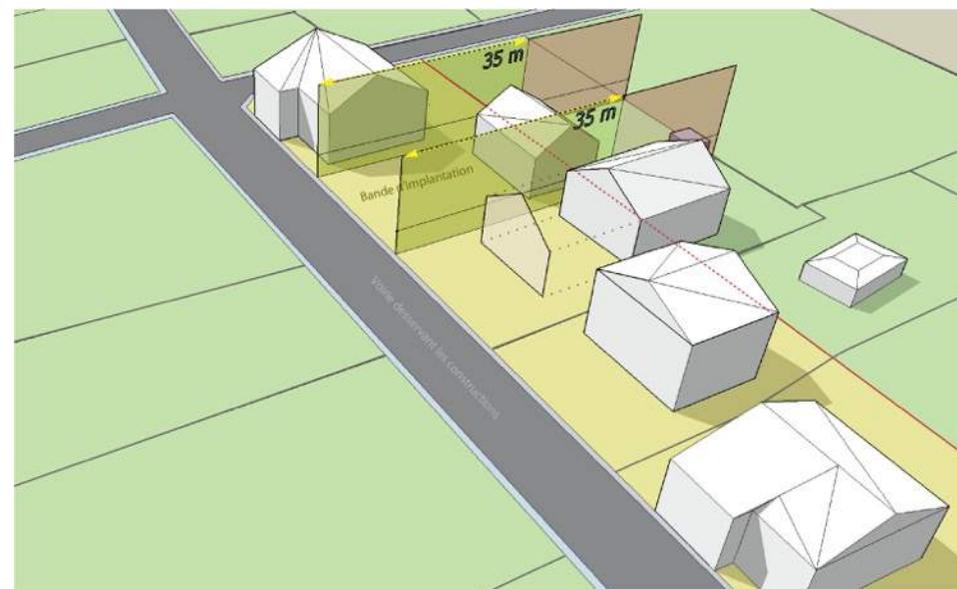
- Les constructions doivent présenter au moins un point respectant les retraits ci-après :
 - Le retrait minimal correspond à l'alignement ;
 - Le retrait maximal est de 35 mètres par rapport aux emprises publiques ou voies.
- Par rapport à la limite entre la parcelle et les emprises ferroviaires : les constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres.

3°) Dispositions applicables à la zone UBb

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement,
 - Soit en retrait.
- Par rapport à la limite entre la parcelle et les emprises ferroviaires : les constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 mètres.

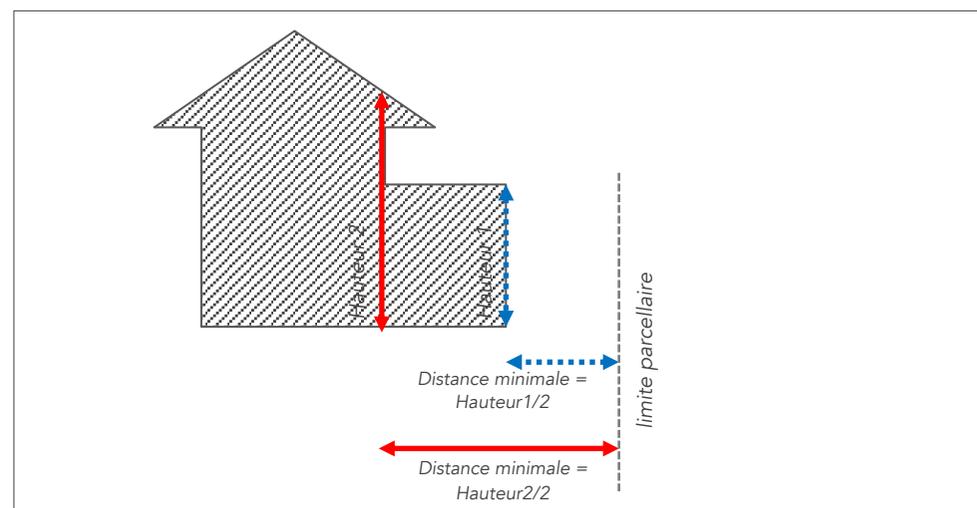
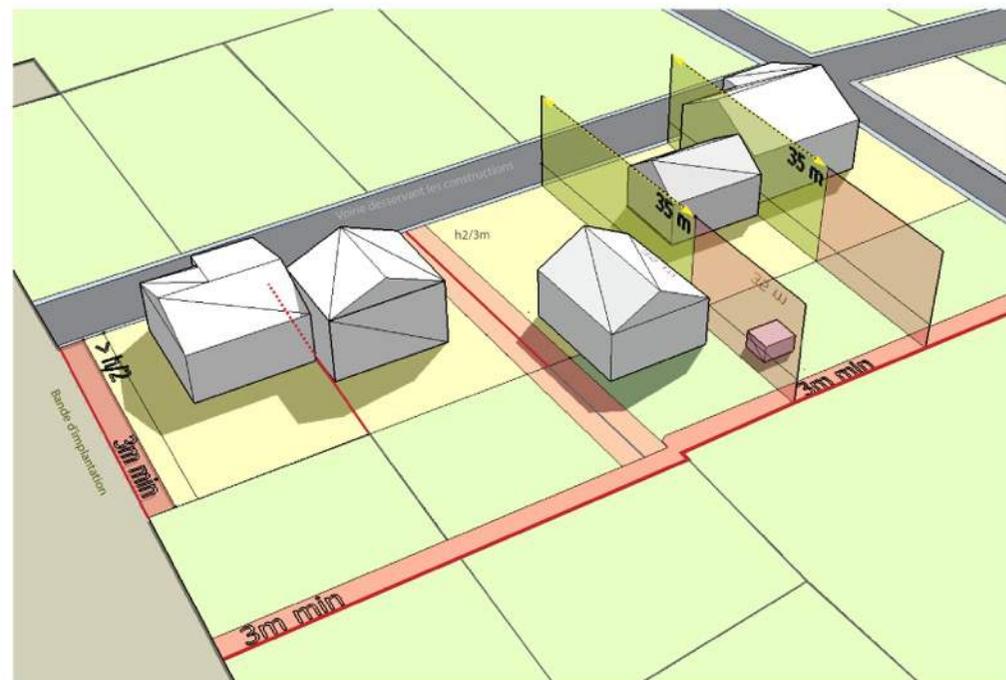
4°) Cas particuliers applicables aux zones UB et UBb

- Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies.



Article UB 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- De plus, vis-à-vis des limites contigües avec une limite de zone A ou N : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites séparatives.



Article UB 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- Non règlementé

Article UB 2.4 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 11 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions comprenant des toitures à pan,
 - 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante située sur une des parcelles limitrophes.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les constructions et installations peuvent se référer aux recommandations architecturales annexées au présent règlement.

Article UB 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du

terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article UB 2.6 - Toitures et couvertures

1°) Dispositions applicables à toutes les constructions

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures présentant plusieurs pans doivent être recouvertes de matériaux de couleur ocre à rouge vieilli ou de couleur grise type ardoise ou zinc. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - Soit par des châssis vitrés intégrés dans le plan même de la toiture et présentant une surélévation inférieure à 10 centimètres ;
 - Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.

2°) Dispositions applicables aux constructions non concernées par les dispositions liées aux voies identifiées « rue traditionnelle »

- Les toitures présentant plusieurs pans ne peuvent présenter des pentes comprises entre 15° et 35°. Les croupes ne font pas partie des pans à considérer par cet article (ne constituent pas un pan et ne sont pas soumises à la règle concernant les pentes). Des pentes différentes peuvent être autorisées si les pentes des toitures des constructions environnantes sont comprises entre 15° et 35°.

3°) Dispositions applicables aux façades donnant sur une « rue traditionnelle » identifiée

- Les toitures doivent être constituées d'un faîtage comprenant deux pans principaux dont les pentes doivent être supérieures à 35°. Les croupes ne font pas partie des pans à considérer par cet article (ne constituent pas un pan et ne sont pas soumises à la règle concernant les pentes).

4°) Cas particuliers

- Les locaux annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, les extensions et les vérandas ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.
- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Article UB 2.7 - Façades

- Les couleurs des façades (hormis les parties en bois non peintes, les menuiseries* et les modénatures) doivent être celles définies par le nuancier annexé au présent règlement. Le blanc est à exclure. Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Cas particuliers :
 - Des couleurs différentes au nuancier peuvent être autorisées pour les façades des constructions (principales et/ou annexe) afin de garantir la cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant et le paysage environnant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions

existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Secteurs de diversité commerciale : les vitrines des constructions identifiées doivent être maintenues. Seuls l'aménagement d'accès pour les étages est autorisé.

Article UB 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.
- Pour les constructions neuves, les coffres des volets roulants installés sur les façades donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).
- Pour les façades donnant sur une « rue traditionnelle » identifiée :
 - Les couleurs des menuiseries devront correspondre au nuancier annexé au présent règlement. Le blanc est à exclure.
 - Les coffres des volets roulants installés sur les façades donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).

Article UB 2.9 - Eléments de paysage protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) identifiés sur le document graphique sont concernés par les prescriptions suivantes :
 - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

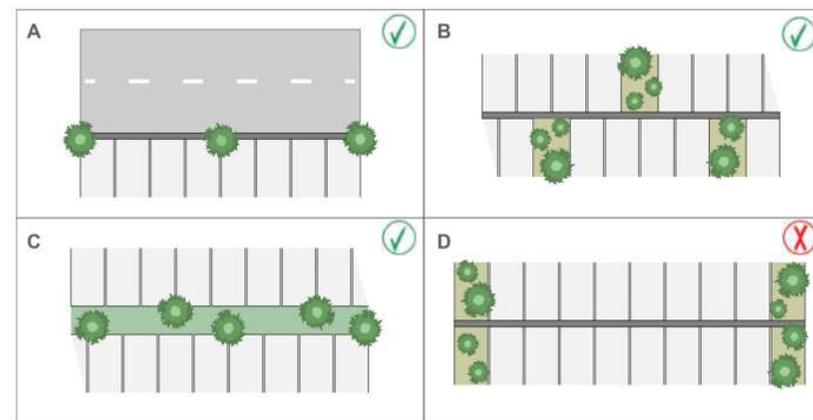
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UB 2.10 - Les clôtures

- Les clôtures sur rue, hors portails et portillons :
 - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur,
 - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux,
 - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- De plus, dans les « rues traditionnelles » : les clôtures et portails sur rue ne peuvent être en blanc pur même partiellement.

Article UB 2.11 - Espaces libres

- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.



Article UB 2.12 – Eléments protégés

- Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée :
 - Sur un linéaire de 10 mètres maximum pour aménager un accès à la parcelle (dans la limite d'un accès par section de haie) ;
 - Pour des raisons sanitaires notamment en cas de maladie des arbres;
 - Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment agricole si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du bâtiment existant ;
 - Pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique).

STATIONNEMENT**Article UB 2.13 - Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - Les immeubles d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
 - Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Lors des changements de destination et/ou l'extension des constructions existantes.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UB 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article UB 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

Article UB 3.3 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être

raccordée au réseau public.

- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article UB 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UB 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle au moyen d'une solution de stockage-évacuation ou stockage-infiltration permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article UB 3.6 - Electricité – Téléphone

- Le raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique et téléphonique doit être réalisé en souterrain.

ZONE UV

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article UV 1.1 - Sont interdits :

- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Article UV 1.2 - Sont soumises à conditions :

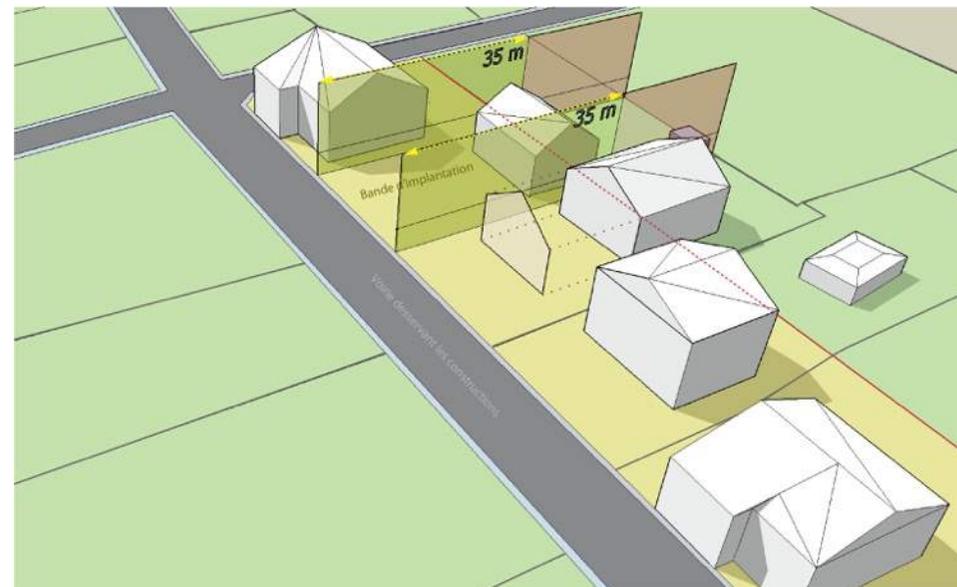
- Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment prévoir que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à usage industriel doivent présenter une surface de plancher maximale de 300 m².

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

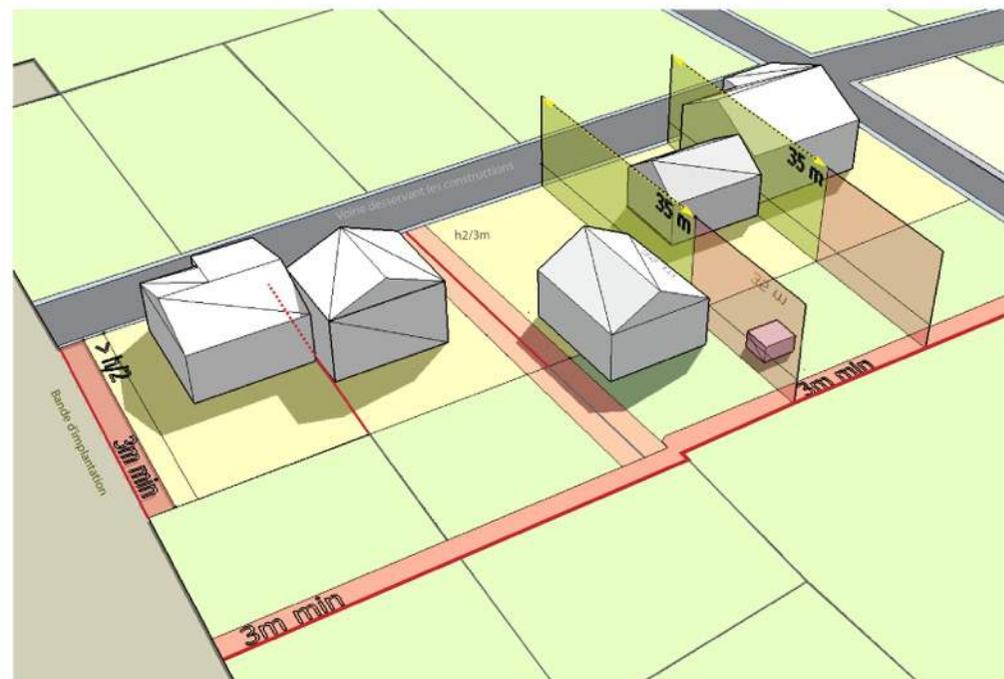
Article UV 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Le principe général d'implantation des constructions est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle depuis les voies et espaces publics.
- Les constructions doivent être édifiées dans une bande par rapport à la voie desservant la construction (seul le côté sur lequel est réalisé l'accès à la construction est concerné) définie comme suit :
 - Le retrait minimal correspond à l'alignement ;
 - Le retrait maximal est fixé à 35 mètres par rapport à la voie.
- Par rapport à la voie ferrée : 10 mètres minimum.
- Par rapport aux voies départementales : 3 mètres minimum.
- Cas particuliers :
 - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies.



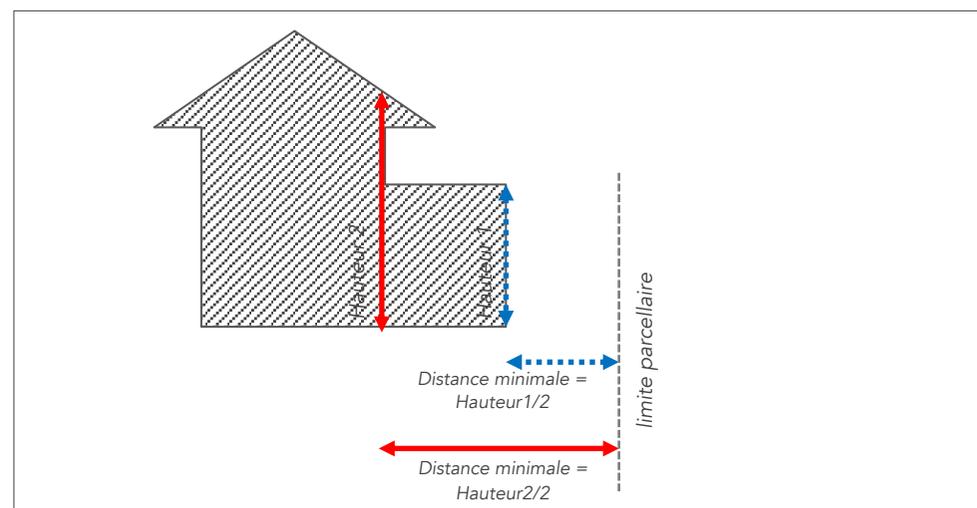
Article UV 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- De plus, vis-à-vis des limites contigües avec une limite de zone A ou N : les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites latérales.



Article UV 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 40%.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises au respect d'une emprise sol maximale.



Article UV 2.4 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 11 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions comprenant des toitures à pan,
 - 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
 - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante située sur une des parcelles limitrophes.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les constructions et installations peuvent se référer aux recommandations architecturales annexées au présent règlement.

Article UV 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article UV 2.6 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures présentant plusieurs pans doivent être recouvertes de matériaux de couleur ocre à rouge vieilli ou de couleur grise type ardoise ou zinc. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - Soit par des châssis vitrés intégrés dans le plan même de la toiture et présentant une surélévation inférieure à 10 centimètres ;
 - Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.
- Les toitures présentant plusieurs pans ne peuvent présenter des pentes comprises entre 15° et 35°. Les croupes ne font pas partie des pans à considérer par cet article (ne constituent pas un pan et ne sont pas soumises à la règle concernant les pentes). Des pentes différentes peuvent être autorisées si les pentes des toitures des constructions environnantes sont comprises entre 15° et 35°.
- Cas particuliers :
 - Les locaux annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, les extensions et les vérandas ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Article UV 2.7 - Façades

- Les couleurs des façades (hormis les parties en bois non peintes, les menuiseries* et les modénatures) doivent être celles définies par le nuancier annexé au présent règlement. Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Cas particuliers :
 - Des couleurs différentes au nuancier peuvent être autorisées pour les façades des constructions (principales et/ou annexe) afin de garantir la cohérence d'aspect avec le bâti avoisinant et le paysage environnant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Article UV 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.
- Les coffres des volets roulants installés sur les façades des nouvelles constructions donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).

Article UV 2.9 - Eléments de paysage protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) identifiés sur le document graphique sont concernés par les prescriptions suivantes :
 - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Article UV 2.10 - Les clôtures**

- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur
- Les clôtures sur rue, hors portails et portillons :
 - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur,
 - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux,
 - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

Article UV 2.11 - Espaces libres

- Non règlementé

Article UV 2.12 – Éléments protégés

- Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée :
 - Sur un linéaire de 10 mètres maximum pour aménager un accès à la parcelle (dans la limite d'un accès par section de haie) ;
 - Pour des raisons sanitaires notamment en cas de maladie des arbres ;
 - Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment agricole si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du bâtiment existant ;
 - Pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique).

STATIONNEMENT**Article UV 2.13 - Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

- Obligations de stationnements pour les vélos :

- Les immeubles d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- Lors des changements de destination et/ou l'extension des constructions existantes.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UV 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article UV 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UV 3.3 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être

raccordée au réseau public.

- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article UV 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UV 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle au moyen d'une solution de stockage-évacuation ou stockage-infiltration permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article UV 3.6 - Electricité – Téléphone

- Le raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique et téléphonique doit être réalisé en souterrain.

ZONE UE

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article UE 1.1 - Sont interdits :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Article UE 1.2 - Sont soumises à conditions :

- Les habitations sont autorisées à condition :
 - qu'elle soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone,
 - que l'habitation n'occupe pas plus de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment, et,
 - qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités .

Article UE 1.3 - Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les principes de l'OAP.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

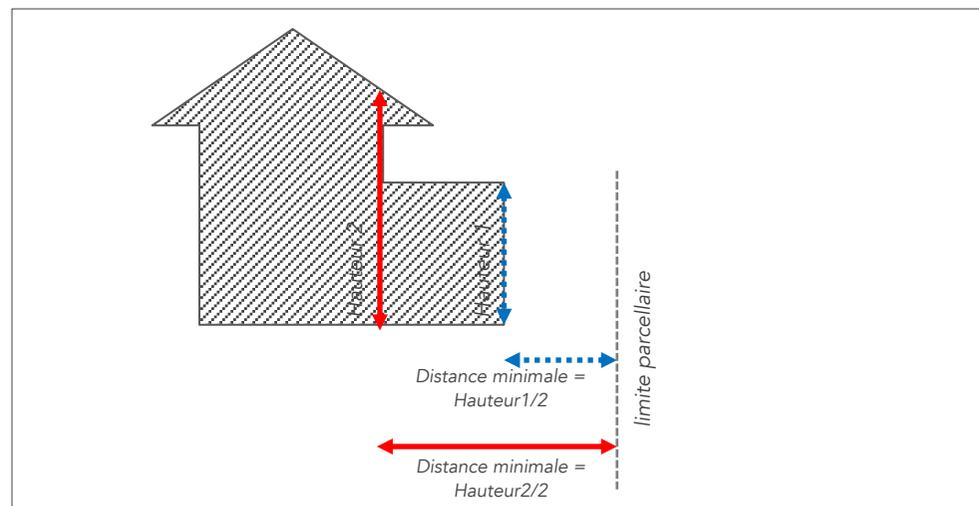
Article UE 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Par rapport à la RN145, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 35 mètres par rapport à l'axe la RN145.
- Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté avec le domaine public, soit en respectant un retrait minimal de 3 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies.

Article UE 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont

soumis à aucune disposition vis à vis des limites séparatives.



Article UE 2.3 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article UE 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

- Non réglementé.

Article UE 2.5 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faîçage ou acrotère hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures) ne peut excéder 10 mètres.
- Cas particuliers : les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article UE 2.6 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article UE 2.7 - Toitures et couvertures

- Les toitures des volumes principaux des constructions doivent présenter une couleur sombre.
- L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.

Article UE 2.8 - Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les couleurs criardes sont interdites.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

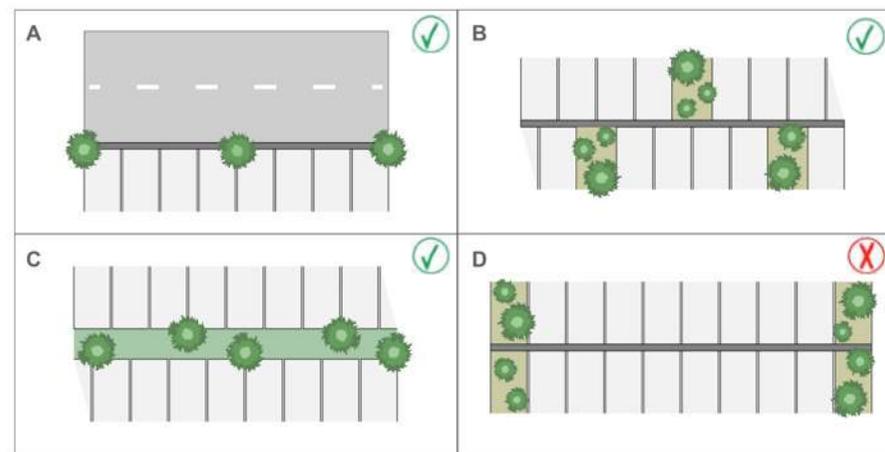
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UE 2.9 - Les clôtures

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures comprenant des éléments pleins (sauf végétaux) sont interdites.

Article UE 2.10 - Espaces libres

- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.



STATIONNEMENT**Article UE 2.11 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Des espaces minimum dédiés au stationnement sont exigés :
 - Pour l'artisanat et commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 25 m² de surface de plancher de vente (dans la limite des dispositions prévues par l'article L111-19 du code de l'urbanisme),
 - Pour les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de plancher dédié à la salle de restaurant,
 - Pour les bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher,
 - Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- Dans le cas d'extension d'une construction existante l'exigence de stationnement ne concerne que la surface en extension.
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, le commerce de gros et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors des changements de destination des constructions existantes.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTER PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UE 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article UE 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTER PAR LES RÉSEAUX

Article UE 3.3 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être

raccordée au réseau public.

- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article UE 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UE 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle au moyen d'une solution de stockage-évacuation ou stockage-infiltration permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article UE 3.6 - Electricité – Téléphone

- Le raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique et téléphonique doit être réalisé en souterrain.

ZONE UI

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article UI 1.1 - Sont interdits :

- Dans l'ensemble de la zone UI hors secteur U1a et U1b :
 - Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière,
 - L'artisanat et commerce de détail,
 - La restauration,
 - L'hébergement hôtelier et touristique,
 - Les cinémas,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les dépôts de toute nature.
- Dans le secteur U1a :
 - Les cinémas,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les dépôts de toute nature.
- Dans le secteur U1b :
 - Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière,
 - Les cinémas,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Les carrières,
 - Les dépôts de toute nature.

Article UI 1.2 - Sont soumises à conditions :

- Les habitations sont autorisées à condition :
 - qu'elle soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autre qu'habitation et non interdite dans la zone,
 - que l'habitation n'occupe pas plus de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment, et,
 - qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités .
- Dans le secteur U1b l'artisanat et commerce de détail est autorisé à condition :
 - qu'il soit intégré dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autre,
 - qu'il n'occupe pas plus de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment.

Article UI 1.3 - Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les principes de l'OAP.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

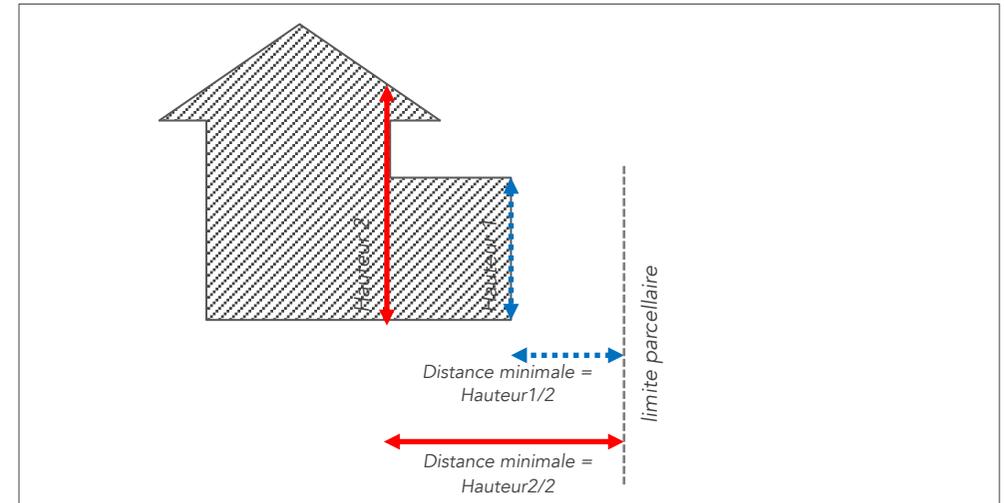
Article UI 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Par rapport à l'axe de la RN145, de la bretelle 23a liaison entre l'A20 et la RN145 et à l'A20 les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :
 - 35 mètres, pour la section de voie concernant la commune de La Souterraine (La Prade et secteur U1a),
 - 30 mètres pour la section de voie concernant la commune de Saint Maurice la Souterraine (le PAC).
- Par rapport aux autres voies, les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté avec le domaine public, soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif, ceux liés aux services publics et les équipements techniques (transformateur électrique, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis à vis des voies.

Article UI 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 4 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites séparatives.



Article UI 2.3 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article UI 2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

- Non réglementé.

Article UI 2.5 - Hauteurs des constructions

- Non réglementé.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Article UI 2.6 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article UI 2.7 - Toitures et couvertures

- Les toitures des volumes principaux des constructions doivent présenter une couleur sombre.
- L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant et le paysage environnant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.

Article UI 2.8 - Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les couleurs criardes sont interdites.
- Cas particuliers :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont

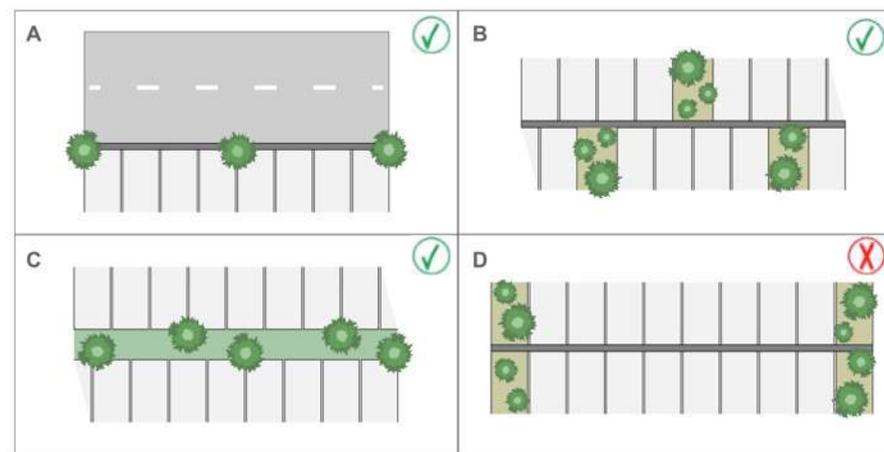
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article UI 2.9 - Les clôtures

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures comprenant des éléments pleins (sauf végétaux) sont interdites.

Article UI 2.10 - Espaces libres

- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.



STATIONNEMENT

Article UI 2.11 - Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- Des espaces minimum dédiés au stationnement sont exigés :
 - Pour l'artisanat et commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 25 m² de surface de plancher de vente,
 - Pour les restaurants : 1 place pour 20 m² de surface de plancher dédié à la salle de restaurant,
 - Pour les bureaux : 1 place pour 35 m² de surface de plancher,
 - Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Dans le cas d'extension d'une construction existante l'exigence de stationnement ne concerne que la surface en extension.
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors des changements de destination des constructions existantes.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article UI 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article UI 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article UI 3.3 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article UI 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries, des activités artisanales et commerciales seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article UI 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle au moyen d'une solution de stockage-évacuation ou stockage-infiltration permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article UI 3.6 - Electricité – Téléphone

- Le raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique et téléphonique doit être réalisé en souterrain.

ZONE U_x

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

Article AX.1.1 – Sont interdits :

- Seuls sont autorisés les carrières et les constructions, installations et aménagement qui leur sont liés.

Article AX.1.2 - Sont soumis à conditions :

- Non réglementé

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Non réglementé

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Non réglementé

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Non réglementé

ZONE AU

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Article AU 1.1 - Sont interdits :

- Les constructions à usage de commerce de gros,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

Article AU 1.2 - Sont soumises à conditions :

- Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment prévoir que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions à usage industriel doivent présenter une surface de plancher maximale de 300 m².

Article AU 1.3 - Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble. Le plan d'aménagement doit être compatible avec les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation afférente tant au regard de principes d'aménagement que pour la programmation.

En plus des dispositions ci-avant, dans les secteurs de zone humide identifiés sur le règlement graphique :

- Aucune construction, installation ou aménagement ne peut être réalisé.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article AU 2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Non réglementé.

Article AU 2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Cas particuliers : les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des limites latérales.

Article AU 2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 40%.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises au respect d'une emprise sol maximale.

Article AU 2.4 - Hauteurs des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
 - 11 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions comprenant des toitures à pan,
 - 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.

- Cas particuliers : les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article AU 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

Article AU 2.6 - Toitures et couvertures

1°) Dispositions applicables à toutes les constructions

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux de couleur ocre à rouge vieilli ou de couleur grise type ardoise ou zinc. L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.
- L'éclairage des combles doit être assuré :
 - Soit par des châssis vitrés intégrés dans le plan même de la toiture et présentant une surélévation inférieure à 10 centimètres ;
 - Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement.
- Les toitures présentant plusieurs pans ne peuvent présenter des pentes comprises entre 15° et 35°. Les croupes ne font pas partie des pans à considérer par cet article (ne constituent pas un pan et ne sont pas soumises à la règle concernant les pentes). Des pentes différentes peuvent être autorisées si les pentes des toitures des constructions environnantes sont comprises entre 15° et 35°.

2°) Cas particuliers

- Les locaux annexes de moins de 50 m² de surface de plancher, les extensions et les vérandas ne sont pas concernés par l'ensemble des dispositions de cet article.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les toitures et couvertures.

Article AU 2.7 - Façades

- Les couleurs des façades (hormis les parties en bois non peintes, les menuiseries* et les modénatures) doivent être celles définies par le nuancier annexé au présent règlement. Les couleurs des façades des annexes doivent être cohérentes avec celles du bâtiment principal.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Cas particuliers : Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.

Article AU 2.8 - Percements et ouvertures en façade

- Les coffres des volets roulants installés sur les façades des nouvelles constructions donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).

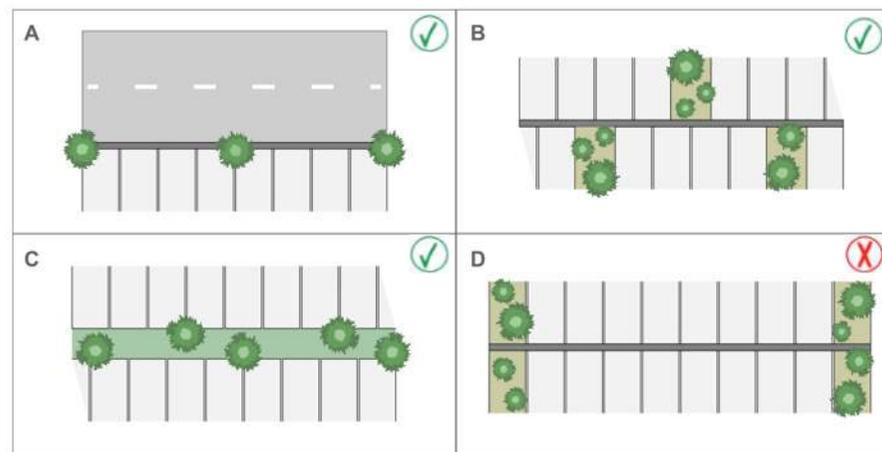
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article AU 2.9 - Les clôtures

- Les clôtures sur rue, hors portails et portillons :
 - Ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur,
 - Ne peuvent être composées d'éléments pleins hormis les murs et les haies de végétaux,
 - Ne peuvent comporter un mur plein supérieur à 1,20 mètre de hauteur. Celui-ci pouvant être surmonté ou non et la hauteur totale devra être inférieure à 1,60 mètre.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur

Article AU 2.10 - Espaces libres

- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.



STATIONNEMENT**Article UV 2.11 - Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².
- Obligations de stationnements pour les vélos :
 - Les immeubles d'habitations de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
 - Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - Lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Lors des changements de destination et/ou l'extension des constructions existantes.

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article AU 3.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

Article AU 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tout modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées, pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article AU 3.3 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Article AU 3.4 - Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées.

Article AU 3.5 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle au moyen d'une solution de stockage-évacuation ou stockage-infiltration permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

Article AU 3.6 - Electricité – Téléphone

- Le raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique et téléphonique doit être réalisé en souterrain.

ZONE 2AU

Article 2AU 1.1 - Sont interdits :

Aucune construction ne peut être autorisée dans la zone.

Article 2AU 1.2 – Emprise au sol maximale des constructions:

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0%.

ZONE A

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

En plus des dispositions ci-après, le code de l'Environnement ainsi que le Règlement Sanitaire Départemental s'appliquent sur la totalité de la zone agricole.

Article A.1.1 – Sont interdits, sauf pour changement de destination cf. article A.1.2 :

- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Les carrières
- Les dépôts de toute nature

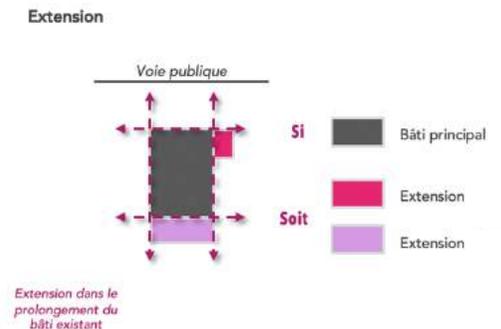
En plus des dispositions ci-avant, dans les secteurs de zone humide identifiés sur le règlement graphique :

- Aucune construction, installation ou aménagement ne peut être réalisé.

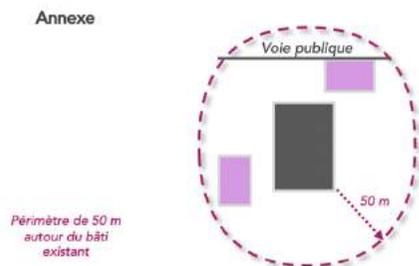
Article A.1.2 - Sont soumis à conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles. Elles doivent être implantées à moins de 200 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation à laquelle elles sont liées.
- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, peuvent être autorisées que si ils sont liés aux activités agricoles.

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne peut être autorisée que si celle-ci est inférieure ou égale soit à 30% de l'emprise au sol de la construction existante soit à 40 m² d'emprise au sol. La hauteur maximale de l'extension correspond à la hauteur de la construction principale initiale.



- Les annexes aux constructions d'habitation ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m² et une hauteur supérieure à 5 mètres. Elles doivent être implantées à moins de 50 mètres d'un des points de la construction principale à laquelle elle s'attache.



En plus des dispositions ci-avant, dans le secteur Ace :

- Les constructions autorisées dans la zone A dans la zone doivent permettre le maintien des fonctionnalités écologiques qui caractérisent le secteur.

Article A.1.3 - Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2°

- Les bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition :
 - que ce changement de destination se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - qu'il ne compromette pas l'activité agricole ;
 - que la construction soit desservie par les réseaux (voie, eau potable, électricité au minimum).

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article A.2.1 - Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

Par rapport à l'axe de l'A20, RN145, RD220 et RD73a2

- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A20 et de la RN145 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD220 et de la RD73a2.
- Cette interdiction ne s'applique pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public ;
 - Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Par rapport aux autres voies

- Les constructions liées aux exploitations agricoles et forestières doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement.

- Les autres constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.
- Par rapport à la voie ferrée toutes les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de la limite entre l'unité foncière recevant la construction et l'emprise de la voie ferrée.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Hormis vis à vis des routes départementales, les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Article A.2.2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

- Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait.
 - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 50 m² et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions de cet article.

Article A.2.3 - Emprise au sol maximale des constructions

- Non règlementé

Dans le secteur Ace :

- L'emprise totale (tenant compte de l'ensemble des extensions) maximale des bâtiments est fixée à 800 m².

Article A.2.4 - Hauteurs des constructions

- Dans toute la zone A : la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres.
- En dehors du secteur Ace, la hauteur des autres constructions n'est pas règlementée.
- Dans le secteur Ace : la hauteur des constructions hors habitations est limitée à 12 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les extensions ne sont pas soumises à la prescription ci-avant, celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les constructions et installations doivent respecter les recommandations architecturales annexées au présent règlement.
- Cas particuliers concernant les dispositions des articles A 2.5 à A 2.11 :
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition concernant les façades.
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

Article A 2.5 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.
- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

Article A 2.6 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité paysagère des lieux.
- L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.
- Une distinction visuelle entre la toiture et la façade permet de diminuer

l'effet masse des bâtiments : façade et toiture ne doivent pas présenter la même couleur.

Article A 2.7 – Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Pour les constructions à usage d'habitation : les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doit être conforme aux tonalités du nuancier joint au présent règlement. Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction sur laquelle elles se greffent.
- Pour les constructions à usage agricole : en dehors de l'aspect bois ou pierre, les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doivent être conformes aux tonalités du nuancier joint au présent règlement.

Article A 2.8 – Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.
- Les coffres des stores roulants installés sur les façades des nouvelles constructions d'habitation donnant sur la rue ne doivent pas être visibles (ils pourront notamment être encastrés, installés à l'intérieur ou intégrés par le biais de lambrequins).

Article A 2.9 - Eléments de patrimoine bâti protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) identifiés sur le document graphique sont concernés par les prescriptions suivantes :
 - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article A.2.10 – Clôtures

- Non réglementé

Article A.2.11 - Espaces libres

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doit favoriser la végétalisation.
- Les espaces maintenus libres après implantation des constructions peuvent faire l'objet d'un traitement paysager.

Article A.2.12 – Eléments de paysage protégés

- Les espaces paysagers et écologiques protégés au titre de l'article L 151-19 ou L151-23

- Les espaces paysagers existants identifiés doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
- Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions supérieures à 20 m² y sont interdites.
- Les aménagements et installations légères permettant la valorisation de ces espaces sont autorisés : jeux pour enfants, aménagements des sols (cheminements, etc).
- Les zones humides avérées protégées au titre de l'article L151-23
 - Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées.
 - Aucune construction ou installation ne peut être autorisée.
 - Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.
- Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée :
 - Sur un linéaire de 10 mètres maximum pour aménager un accès à la parcelle (dans la limite d'un accès par section de haie) ;
 - Pour des raisons sanitaires notamment en cas de maladie des arbres ;
 - Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment agricole si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du bâtiment existant ;
 - Pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique).

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article A.3.1 – Accès

- Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Article A.3.2 - Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article A.3.3 – Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des activités seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article A.3.4 – Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle au moyen d'une solution de stockage-évacuation ou stockage-infiltration permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

ZONE N

PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

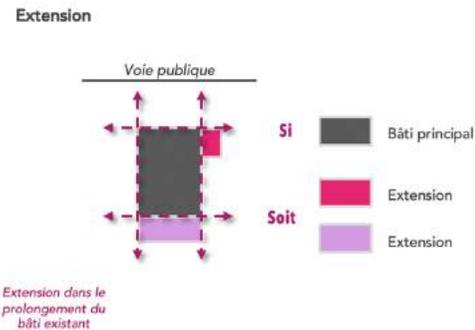
Article N.1.1 – Sont interdits

En raison de la qualité des sites aucune construction non visée à l'article N1.2 ne peut être autorisée.

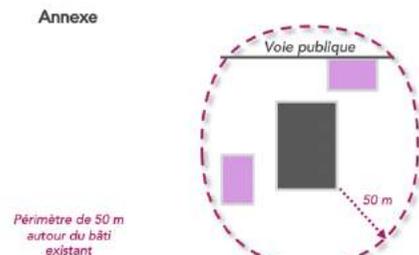
Article N.1.2 – Sont admis sous conditions

- Sont admises à condition de ne pas être située au sein d'une zone humide identifiée sur le document graphique :
 - Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, à condition qu'elles ne porte pas atteinte à la qualité des sites.

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne peut être autorisée que si celle-ci est inférieure ou égale soit à 30% de l'emprise au sol de la construction existante soit à 40 m² d'emprise au sol. La hauteur maximale de l'extension correspond à la hauteur de la construction principale initiale.



- Les annexes aux constructions d'habitation ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 50 m² et une hauteur supérieure à 5 mètres. Elles doivent être implantées à moins de 50 mètres d'un des points de la construction principale à laquelle elle s'attache.



De plus, dans le secteur Nt

En plus des dispositions applicable à l'ensemble de la zone N,

- Les nouvelles constructions, installations et extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux activités sportives, équestres, touristiques et de loisirs en lien avec la valorisation du site.
- Les constructions existantes peuvent faire l'objet de changement de destination en faveur d'usage lié à :
 - L'habitation (logement et hébergement),
 - L'artisanat et commerce de détail,
 - La restauration,
 - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - L'hébergement hôtelier et touristique,
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - Les bureaux.
- De plus, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol.

Dans le secteur Ne

En plus des dispositions applicable à l'ensemble de la zone N,

- Les nouvelles constructions, installations et extensions sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ou qu'il s'agisse des hébergements liés à ce type d'établissements.

Article N.1.3 - Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2°

- Les bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition :
 - que ce changement de destination se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics ou autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
 - qu'il ne compromette pas la qualité paysagère du site ;
 - que la construction soit desservie par les réseaux (voie, eau potable, électricité au minimum).

Article N 1.4 - Dans les secteurs d'OAP identifiés sur le document graphique

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec les principes de l'OAP.

PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article N 2.1 – Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.
- Par rapport à la RN145 : 100 mètres minimum
- Par rapport à la RD951 : 75 mètres minimum
- Par rapport à la voie ferrée : 10 mètres minimum
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à ces dispositions.

Article N 2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait.
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par ces dispositions.

Article N 2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Dans les secteurs Nt : les constructions non contiguës doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance minimale de 5 mètres.

Article N 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

- Dans les secteurs Nt et Ne : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.
- Dans la zone N hors secteurs Nt et Ne : non règlementé.

Article N 2.5 – Hauteurs des constructions

- En dehors des annexes aux constructions existantes, la hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 8 mètres.
- Cas particuliers :
 - Les extensions ne sont pas soumises à la prescription ci-avant, celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis à vis des hauteurs.

QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les constructions et installations doivent respecter les recommandations architecturales annexées au présent règlement.
- Cas particulier : les équipements d'intérêt collectif et nécessaires aux services publics ne sont soumis à aucune disposition des articles de ce paragraphe.

Article N 2.6 – Adaptation au terrain naturel

- Les buttes, les surélévations non liées au caractère inondable du terrain, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.
- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

Article N 2.7 - Toitures et couvertures

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité paysagère des lieux.
- Une distinction visuelle entre la toiture et la façade permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façade et toiture ne doivent pas présenter la même couleur.
- L'aspect des toitures doit assurer une cohérence visuelle avec les toitures des bâtis avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principale que pour les annexes.

Article N 2.8 – Façades

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant et le paysage environnant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- Les façades traditionnelles en pierre des constructions existantes peuvent être conservées ou recouvertes d'un enduit.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Pour les constructions à usage d'habitation : les couleurs des éléments de façade des constructions principales et de leurs annexes doit être conforme aux tonalités du nuancier joint au présent règlement. Les extensions doivent reprendre la logique volumétrique, architecturale et ornementale de la construction sur laquelle elles se greffent.

Article N 2.9 – Percements et ouvertures en façade

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les couleurs des menuiseries des baies et des volets doivent être proches voire identiques.

Article N 2.10 - Eléments de patrimoine bâti protégés

- Les éléments de patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme) identifiés sur le document graphique sont concernés par les prescriptions suivantes :
 - La conservation des éléments de patrimoine bâti repéré au document graphique est vivement recommandée. La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un bâtiment repéré est autorisée lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
 - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article N 2.11 – Les clôtures

- Les clôtures (hors portails et portillons) sont constituées :
 - Soit d'une haie vive doublée ou non,
 - Soit d'un grillage de couleur foncée, doublé ou non d'une haie vive,
 - Soit d'une barrière simple (constituée par des lisses par exemple) doublée ou non d'une haie vive.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Article N 2.12 – Eléments de paysage protégés

- Les alignements arborés protégés au titre de l'article L151-23

- Les alignements arborés identifiés au plan de zonage doivent être préservés voire renforcés.
- À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un maillage fonctionnel.
- Les zones humides avérées protégées au titre de l'article L151-23
 - Les zones humides avérées identifiées au plan de zonage doivent être préservées.
 - Aucune construction ou installation ne peut être autorisée.
 - Seuls les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.
- Les haies identifiées sur le document graphique (au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. La destruction de la haie peut être autorisée :
 - Sur un linéaire de 10 mètres maximum pour aménager un accès à la parcelle (dans la limite d'un accès par section de haie) ;
 - Pour des raisons sanitaires notamment en cas de maladie des arbres ;
 - Pour l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment agricole si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du bâtiment existant ;
 - Pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique).

PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

DESSERTÉ PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Article N 3.1 – Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Article N 3.2 – Accès

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Article N 3.3 – Eau potable

- Toute construction qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

Article N 3.4 – Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le

territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

- Les eaux résiduaires provenant des activités seront, suivant la nature des effluents, soumises à un prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

Article N 3.5 – Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle au moyen d'une solution de stockage-évacuation ou stockage-infiltration permettant de réguler et minimiser les rejets dans le réseau collecteur.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

DÉFINITIONS

DÉFINITIONS

ACCÈS

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

ACROTÈRE

Muret situé en bordure de toitures terrasses permettant le relevé d'étanchéité et masquant la couverture.

AFFOUILLEMENT

Extraction de terre.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) ou d'une voie privée au droit des terrains riverains.

ANNEXE

Bâtiments secondaires non contigus à la construction principale et ne comprenant pas de pièces de vie : garage, stockage, etc. Dans le présent règlement, les piscines sont soumises aux dispositions visant les annexes.

CONSTRUCTION

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : clôture, bâtiment, terrasse, piscine, etc.).

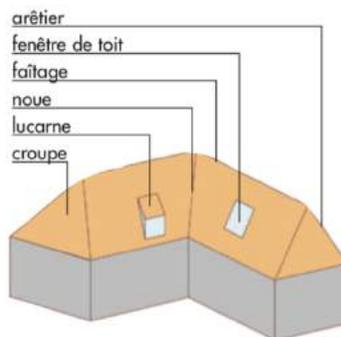
CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction ayant la fonction principale d'un ensemble de constructions ou construction ayant la plus importante surface de plancher dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

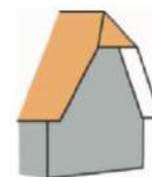
CROUPE

La croupe de charpenterie est la partie triangulaire formant les petits égouts d'un toit à plusieurs pentes. Cette surface est comprise entre les deux arêtiers.

Les parties de la toiture



Demi-croupe



DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

Logement

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

Hébergement

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activité de service

Artisanat et commerce de détail

Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration

Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros

Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'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 et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique

Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma

Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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.

DÉFINITIONS

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.

Etablissements 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 maisons de santé, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

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.

Equipements sportifs

Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public

Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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.

Entrepôt

PLUi Pays Sostranien – atopia

Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau

Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition

Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DÉPENDANCE

Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci.

EMPRISE AU SOL

Selon la circulaire de février 2012, l'emprise au sol est définie comme suit : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (sauf débords de toiture, et sans encorbellement ni poteaux de soutien). Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas le niveau du sol naturel, celles ne présentant pas d'élévation significative par rapport au sol naturel et dépourvues de fondations profondes (ex. pieux, autres fondations équivalentes à celles nécessaires pour supporter une construction) ainsi que les murets de clôture ne sont pas constitutives de l'emprise au sol. Les piscines constituent de l'emprise au sol.

EMPRISE D'UNE VOIE

L'emprise est délimitée par l'alignement. Elle comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

EMPRISE PUBLIQUE

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

ESPACES DE PLEINE TERRE

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclus des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (ex. sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante. Celle-ci doit toujours représenter une emprise au sol inférieure à celle de la construction initialement existante. Cette définition indique une taille maximale que le règlement du PLU peut d'avantage limiter.

EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain

FAÇADE

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

HAUTEUR

La hauteur (hors éléments de superstructure) est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

La hauteur des constructions couvertes par une toiture à pans est mesurée au faitage qui correspond au point le plus élevé du bâtiment hors élément technique de superstructure ;

La hauteur à l'acrotère sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.

DÉFINITIONS

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement.

LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES

Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.

LIMITES SÉPARATIVES DE FOND DE PARCELLE

Les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

LUCARNE

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

MENUISERIES

Sont considérées comme faisant partie des menuiseries les portes, fenêtres et volets (battants ou roulants).

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Réalisation conjointe de plusieurs constructions pouvant inclure la réalisation d'aménagements et d'équipements collectifs. Les opérations d'aménagement sont notamment réalisées dans le cadre de zone d'aménagement concerté (ZAC), d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), de permis d'aménager, etc.

PARCELLE

Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

RETRAIT

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout point de la construction.

SURFACE DE PLANCHER

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

TERRAIN

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

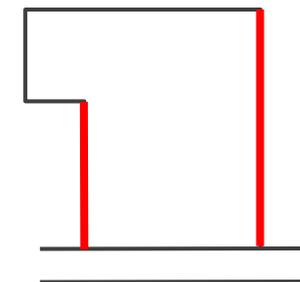
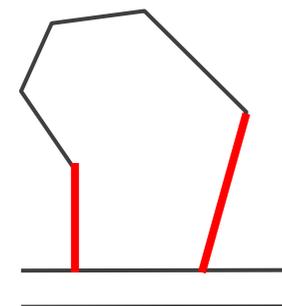
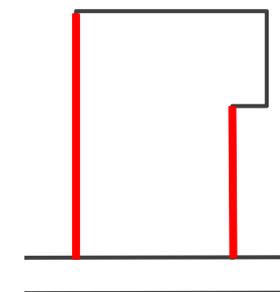
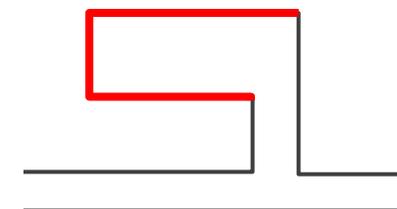
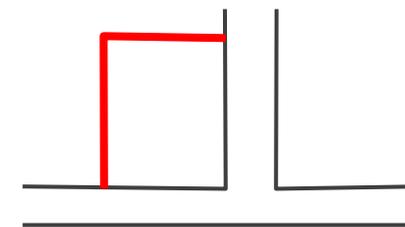
TERRAIN NATUREL

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

VOIES

Sont considérées comme des voies au sens des articles tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que de véhicules. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.



Exemples d'identification des limites séparatives (représentées en rouge / gras)

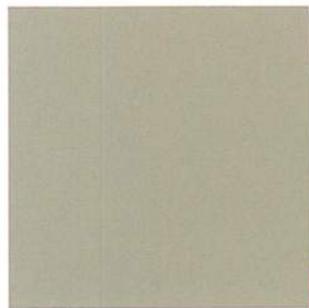
NUANCIER

Nuancier pour les bardages



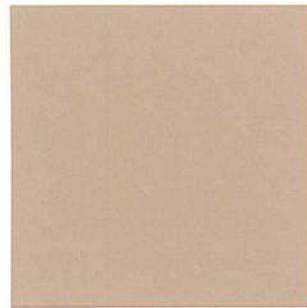
Nuancier pour les toitures



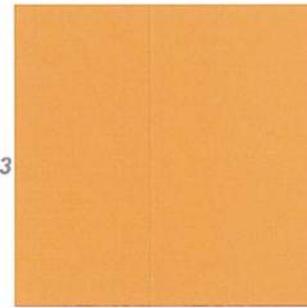


M25

RAL 7032
Gris silex



M26

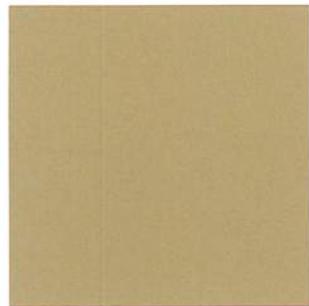


M33

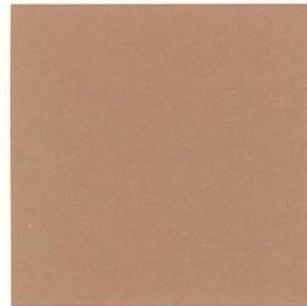


M34

RAL 3012
Rouge beige

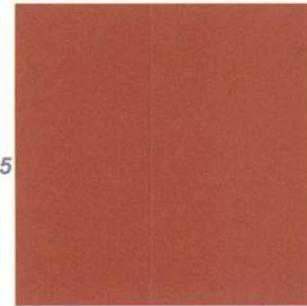


M27

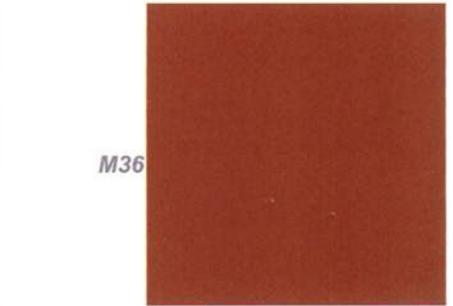


M28

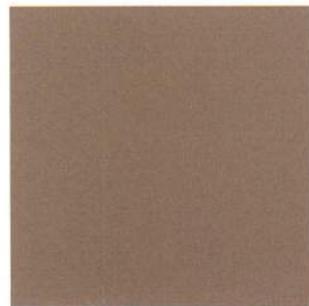
RAL 1019
Beige gris



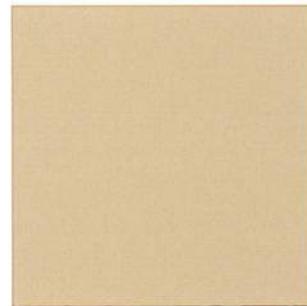
M35



M36

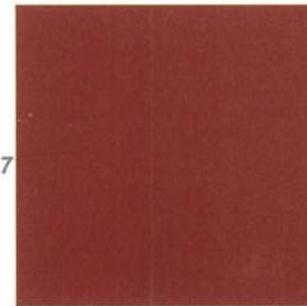


M29



M30

RAL 1014
Ivoire

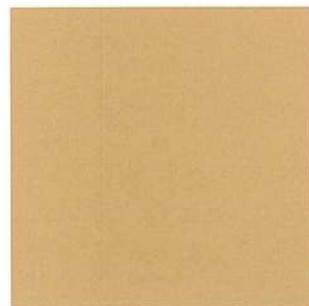


M37



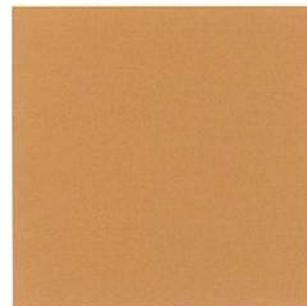
M38

RAL 3016
Rouge corail

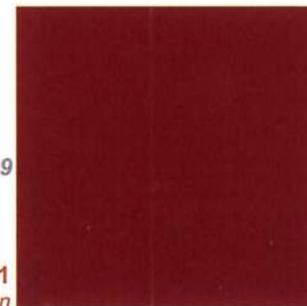


M31

RAL 1001
Beige



M32



M39

RAL 3011
Rouge brun



M40

RAL 3009
Rouge oxyde



M9

RAL 7004
Gris de
sécurité



M10

RAL 7040
Gris fenêtre



M17

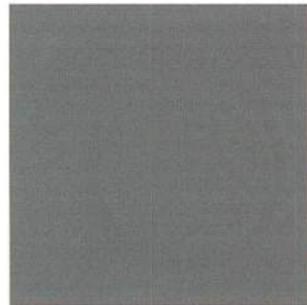


M18



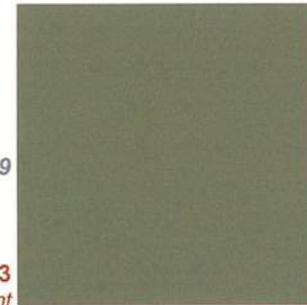
M11

RAL 7045
Telegris 1



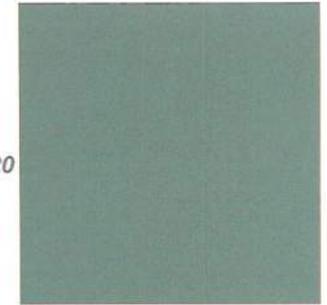
M12

RAL 7046
Telegris 2

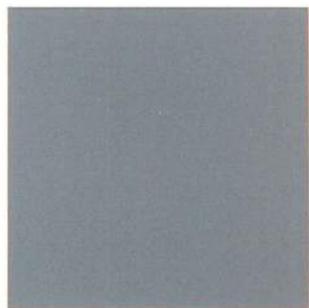


M19

RAL 7033
Gris ciment

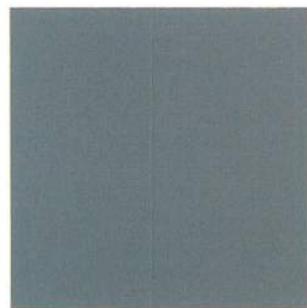


M20



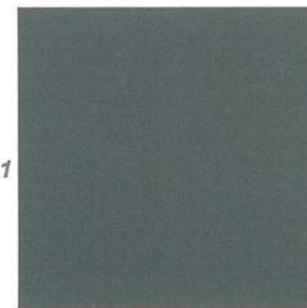
M13

RAL 7001
Gris argent

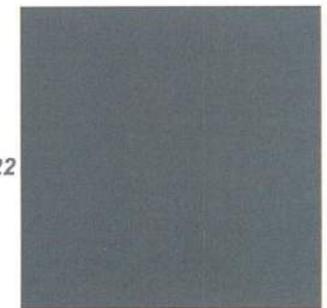


M14

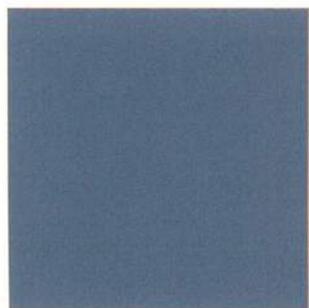
RAL 7000
Gris petit-gris



M21



M22



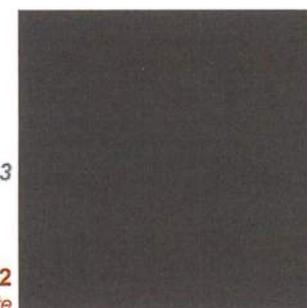
M15

RAL 5014
Bleu pigeon



M16

RAL 7031
Gris bleu

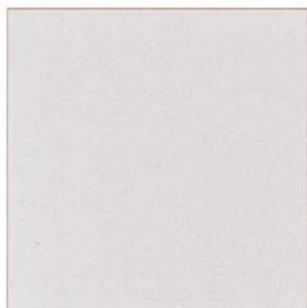


M23

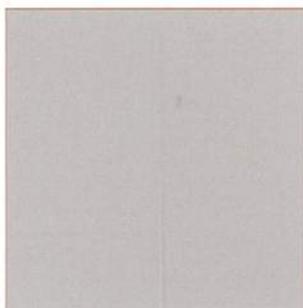
RAL 7012
Gris basalte



M24

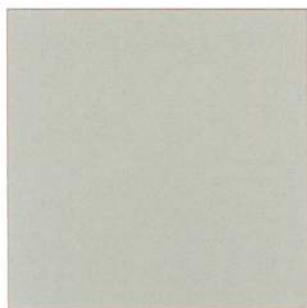


M1



M2

RAL 7047
Telegris 4



M3

RAL 9018
Blanc papyrus



M4



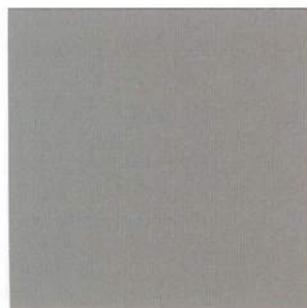
M5

RAL 7044
Gris soie



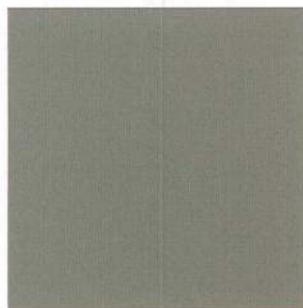
M6

RAL 7045
Telegris 1



M7

RAL 7036
Gris platine



M8

RAL 7042
*Gris
signalisation A*

NUANCIER RÉGIONAL POUR LES MURS

La couleur des murs est un facteur d'identité d'un territoire. La teinte varie suivant les différents terroirs.

Ces gammes de **teintes proposées à titre d'exemple**, déclinées en trois niveaux de valeur, invitent à une réflexion plus riche sur l'intégration harmonieuse des constructions nouvelles et sur la rénovation du bâti ancien en Limousin où, traditionnellement, les murs sont foncés.

Le choix des teintes et du niveau de valeur du clair au foncé, doit s'harmoniser au type d'architecture et à son ambiance urbaine ou rurale.

Pour vous aider dans cette démarche, consultez un architecte ou à défaut, les Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement présents dans chaque département, ou les services des Bâtiments de France dans les espaces protégés.



RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

1 Maisons de notables



Caractère architectural

• Quand elles se trouvent dans le centre historique les maisons dites « de notable » sont en alignement avec d'autres maisons mais dans la plupart des cas elles sont en retrait d'alignement et ont un jardin.

Ce sont des volumes massifs, souvent à plan carré, à rez-de-chaussée, un étage et comble habitable.

• La façade principale a une composition symétrique : l'axe peut être marqué par une porte décorée, un balcon ou un fronton. Les maçonneries sont en pierre de taille et en moellons couverts d'enduit. Les pierres appareillées, moulurées et sculptées des encadrements des baies, des chaînages d'angle, de la corniche, des bandeaux et des soubassements signent les façades et marquent le statut du propriétaire.

• Leurs grands toits à quatre pans, simples ou brisés, sont couverts d'ardoises. Les lucarnes dans les axes des ouvertures, animent les toits et permettent d'éclairer les combles. Les souches de cheminées en briques, situées sur les pignons, sont souvent imposantes.

• Les occultations sont des volets en bois, pleins ou persiennés à la française, ou des persiennes métalliques pour les plus récentes. Les fenêtres sont divisées par des petits bois, formant généralement 3 ou 4 carreaux sur chaque ouvrant.

• Le décor est riche, des modénatures en pierre sont moulurées et parfois sculptées. Les portes d'entrée sont massives et à impostes, les gardes-corps et les clôtures sont en ferronnerie ouvragée, les zingueries des toits sont finement estampées.



Maisons de notables

Conseils de l'architecte

• **Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :**

• **La façade :** conserver les enduits en façade. Ils protègent les moellons en pierre non destinés à être apparents et souvent gélifs. S'il apparaît nécessaire de refaire l'enduit, le choisir traditionnel, à la chaux naturelle qui laisse « respirer » les maçonneries. Eviter le ciment. Faire un enduit plein affleurant les pierres des chaînages d'angles et des encadrements, sans saillie, ni retrait. Quand ces éléments sont déjà taillés en saillie, le nouvel enduit s'arrêtera à leur rencontre et les laissera apparents.

• **Le toit :** rénover la couverture et les lucarnes en conservant l'ardoise pour son aspect traditionnel. Les ardoises permettent de réaliser des détails de finition difficilement réalisables avec des matériaux de substitution plus récents. Si possible conserver les souches de cheminée qui participent à la composition générale de la toiture, ainsi que tous ses éléments décoratifs en zinc : épis de faitages, girouettes, frises de faitage, corniches, chéneaux, gouttières etc.

• **Les ouvertures dans le toit :** pour augmenter l'éclairage naturel des combles, la création de lucarnes est à privilégier, notamment sur les façades principales.

La multiplication des fenêtres de toit est à proscrire. Toutefois il est possible, avec parcimonie d'en poser de petite taille à châssis intégré dans le plan de la couverture. Ces ouvertures seront axées sur les ouvertures inférieures dans la maçonnerie, afin de conserver la composition classique des façades. Mieux vaut poser les châssis sur les façades arrière.

• **Les menuiseries :** conserver la porte d'entrée massive et décorée, signe de distinction sociale. Les menuiseries seront peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. Restaurer les volets pleins à traverses assemblées et les volets des étages souvent persiennés. Les volets roulants sont à proscrire. Préserver les petits bois en relief sur les vitrages des fenêtres.

• **Les couleurs :** pour rester distinguée, la maison recherchera une douce harmonie avec un enduit pas trop clair et des gris chauds pour les menuiseries. Seules les ferronneries et la porte d'entrée seront des accents aux teintes soutenues et profondes.



Maisons de notables

2 Maisons de bourg



Caractère architectural

- Ces maisons s'alignent le long des rues et composent un front bâti continu en centre bourg. Ce sont des volumes à un étage, d'architecture simple et de qualité. Les combles sont parfois habitables.
- Leurs maçonneries sont en moellons de pierre et enduites. Les façades sont décorées par des encadrements de baies et des corniches en pierre de taille.
- Leurs toitures sont à deux pans, couvertes d'ardoises ou de petites tuiles plates à recouvrement et sont généralement ponctuées de lucarnes. Les souches de cheminées pour la plupart en briques, sont simples et axées sur les pignons.
- Les fenêtres à deux ouvrants sont découpées par des petits bois peints. Des volets battants persiennés viennent animer les façades. Nombreuses sont celles qui abritent un commerce au rez-de-chaussée, exprimé en façade par une grande baie avec une devanture plaquée.
- Certaines façades ont comme élément de décor des gardes-corps en ferronnerie peinte et des éléments de zinguerie estampés.
- Ces maisons forment la structure principale de nombreux bourgs.



Maisons de bourg

Conseils de l'architecte

● **Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :**

● **La façade :** conserver les enduits en façade. Ils protègent les moellons en pierre non destinés à être apparents et souvent gélifs. S'il apparaît nécessaire de refaire l'enduit, le choisir traditionnel, à la chaux naturelle qui laisse « respirer » les maçonneries. Eviter le ciment. Faire un enduit plein affleurant les pierres des chaînages d'angles et des encadrements, sans saillie, ni retrait.

● **Le toit :** les ardoises et les petites tuiles plates à recouvrement épaisses à pureau irrégulier sont conseillées. Elles conservent l'aspect traditionnel de la couverture tout en permettant de réaliser des détails de finitions difficilement réalisables avec des matériaux de substitution plus récents. Restaurer les lucarnes et les ponctuations de décor qui enrichissent la composition.

● **Les ouvertures dans le toit :** pour augmenter l'éclairage naturel des combles, la création de lucarnes est à privilégier, notamment sur les façades principales. Toutefois il est possible, avec parcimonie de poser des fenêtres de toit de petite taille à châssis intégrés dans le plan de la couverture. Ces ouvertures en toiture seront axées sur les ouvertures inférieures dans la maçonnerie, afin de conserver la composition des façades. Mieux vaut poser les châssis sur les façades arrière.

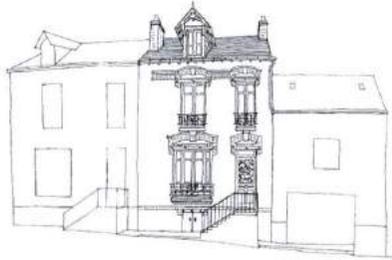
● **Les menuiseries :** seront peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. Préserver les petits bois en relief sur les vitrages des fenêtres. Restaurer les volets pleins à traverses assemblées et les volets des étages souvent persiennés. Eviter les volets roulants. Conserver les portes d'entrée à panneaux pleins épais.

● **Les couleurs :** la couleur de ces ensembles reste sobre. Elle peut être introduite dans des tons pastel sur les volets et les menuiseries et dans des valeurs plus soutenues dans les ferronneries, la porte d'entrée et les devantures commerciales. Les enduits ne doivent pas être trop clairs et contraster avec la teinte des pierres.



Maisons de bourg

3 Maisons de ville



Caractère architectural

- Ce sont des bâtiments construits à partir de la fin du XIX^{ème} siècle, avec des nouveaux matériaux apportés par les chemins de fer. Dans la continuité des maisons de bourg, situées sur des parcelles anciennes elles sont de volume simple, avec un étage et parfois un comble habitable.
- Leur façade emprunte un vocabulaire architectural urbain et montre des éléments de métal et béton armé qui permettent des ouvertures plus larges.
- Leurs maçonneries en moellons de pierre sont enduites. Les façades sont soulignées par des encadrements de baies, des corniches et des bandeaux en pierre de taille ou en briques.
- Leurs toitures à deux pans sont couvertes d'ardoises ou de tuiles mécaniques à emboîtement et peuvent être ponctuées de lucarnes.
- Les menuiseries des baies plus larges sont dessinées avec soin : souvent, le tiers haut ou bas de chaque ouvrant est marqué par des petits bois. Les persiennes métalliques peintes s'adaptent aux formes variées des fenêtres.
- Les décors en béton, brique, métal et bois, les ferronneries peintes des balcons et des gardes-corps témoignent également des changements dans les techniques et les matériaux de construction.
- Certaines sont des maisons anciennes transformées et mises au goût du jour. On parle de maisons re-façadées.



Maisons de ville

Conseils de l'architecte

● **Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :**

● **La façade :** conserver les enduits en façade. Ils protègent les moellons en pierre non destinés à être apparents et souvent gélifs. Choisir un enduit traditionnel à la chaux naturelle qui laisse « respirer » les maçonneries. Les finitions des enduits sont multiples. Ne pas exclure le « tyrolien », projeté en gouttelettes et d'aspect rugueux, lorsqu'il correspond à l'enduit d'origine. La restauration des parements en briques et des pièces en béton doit respecter le format, la texture et la couleur d'origine.

● **Le toit :** pour la rénovation des couvertures choisir des matériaux de taille proportionnée à celle de la toiture : ardoises, tuiles mécaniques losangées ou à côtes 13 à 14 tuiles au m². Les tuiles à emboîtement d'aspect plat sont à proscrire. Ce sont des tuiles beaucoup trop récentes par rapport à l'époque de construction de ces maisons. Les grandes tuiles 10 au m² sont à proscrire également parce qu'elles ne sont pas à l'échelle des maisons. Si elles existaient, restaurer les lucarnes et les décorations en zinc estampé.

● **Les ouvertures dans le toit :** pour augmenter l'éclairage naturel des combles, la création de lucarnes est à privilégier, notamment sur les façades principales. Les lucarnes créées doivent être adaptées au style de la maison. Toutefois il est possible, avec parcimonie de poser des fenêtres de toit de petite taille à châssis intégré dans le plan de la couverture. Ces ouvertures en toiture seront axées sur les ouvertures inférieures dans la maçonnerie, afin de conserver la composition des façades. Mieux vaut poser les châssis sur les façades arrière.

● **Les menuiseries :** seront de préférence peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. Préserver le dessin originel des petits bois des fenêtres qui doivent être en relief sur le vitrage. Si le style de la maison permet la pose des volets roulants, elle doit se faire au plus près de la menuiserie et non au nu extérieur du mur. Pour dissimuler leur coffret utiliser des lambrequins : plinthe en métal ou en bois découpé placé dans l'encadrement de la fenêtre.

● **Les couleurs :** ces maisons autorisent plus de fantaisies que les maisons de bourgs et les enduits comme les menuiseries et les volets peuvent être davantage colorés. Travailler une harmonie dans une seule tonalité avec des valeurs sombres pour les ferronneries et la porte d'entrée.



Maisons de ville

4 Immeubles



Caractère architectural

● Les immeubles se trouvent dans le cœur des bourgs, toujours en alignement avec d'autres maisons et ont des volumes hauts, à rez-de-chaussée et deux étages avec souvent un comble aménagé.

● La façade est rythmée par des fenêtres rapprochées, plus hautes que celles des autres maisons et chaque niveau est généralement traité de manière différente : le rez-de-chaussée est marqué par la porte principale, le premier étage peut être accompagné d'un balcon, au deuxième étage les fenêtres sont moins hautes. Les niveaux sont soulignés par des bandeaux et l'avant-toit est marqué par une corniche en pierre surmontée d'un chéneau en zinc.

● La maçonnerie des immeubles est diverse : en pierre de taille, briques apparentes ou moellons couverts d'enduit plein. Les pierres appareillées des encadrements des baies, des chaînages d'angle, de la corniche, des bandeaux et des soubassements rythment les façades.

● Leurs toits à deux pans, simples ou brisés sont couverts d'ardoises. Les lucarnes sont présentes dans la plupart des cas et participent fortement à la composition régulière de la façade. Les souches de cheminées en briques sont simples et axées sur les pignons.

● Les fenêtres à deux ouvrants sont découpées par des petits bois peints. Elles sont accompagnées de volets persiennés à la française ou de persiennes métalliques, de gardes-corps et parfois de lambrequins.

● Les immeubles abritent souvent un commerce au rez-de-chaussée, exprimé en façade par des grandes baies avec devantures plaquées.

● Un soin particulier a été apporté à la réalisation des éléments marquants de chaque niveau : porte d'entrée, ferronneries des balcons et des gardes-corps, encadrements, bandeaux et corniche, frises en zingueries estampées...



Immeubles

Conseils de l'architecte

● **Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :**

● **La façade :** conserver les enduits qui existent en façade. Ils protègent les moellons en pierre non destinés à être apparents souvent gélifs. S'il apparaît nécessaire de refaire l'enduit ou les joints, choisir un mortier traditionnel, à la chaux naturelle qui laisse « respirer » les maçonneries. Eviter le ciment. Faire un enduit plein affleurant les pierres des chaînages d'angles et des encadrements, sans saillie, ni retrait. Quand ces éléments sont déjà taillés en saillie, le nouvel enduit s'arrêtera à leur rencontre et les laissera apparents.

La restauration des parements en brique doit respecter le format, la texture et la couleur des briques d'origine.

● **Le toit :** les ardoises et les petites tuiles plates à recouvrement épaisses et à pureaux irréguliers sont essentielles. Elles conservent l'aspect traditionnel de la couverture tout en permettant de réaliser des détails de finition difficilement réalisables avec des matériaux de substitution plus récents. Si possible conserver les souches de cheminée qui participent à la composition générale de la toiture, ainsi que tous ses éléments décoratifs : épis de faitages, girouettes, frises de faitage, corniches, chéneaux, gouttières etc.

● **Les menuiseries :** Les menuiseries seront peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. Restaurer les volets pleins à traverses assemblées et les volets des étages souvent persiennés. Les persiennes métalliques seront également peintes. Les volets roulants sont à proscrire. Si toutes fois vous faites le choix de les installer utilisez le lambrequin pour cacher le coffret du volet roulant. Préserver les petits bois en relief sur les vitrages des fenêtres.

● **Les couleurs :** La couleur de ces ensembles reste sobre. Elle peut être introduite dans des tons pastel sur les volets et les menuiseries et dans des valeurs plus soutenues dans les ferronneries, la porte d'entrée et les devantures commerciales. Les enduits ne doivent pas être trop clairs et contraster avec la teinte des pierres.



Immeubles

5 Maisons de faubourg



Caractère architectural

● Ces maisons plutôt basses sont construites en bandes autour du noyau ancien. Ce sont des volumes simples composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage créés souvent par agrandissement. Elles peuvent être accompagnées d'annexes et de granges qui en empruntent le caractère.

● La façade principale est marquée par l'association porte d'entrée et fenêtre rapprochées.

● Leur maçonnerie est réalisée à partir de moellons de pierre recouverts d'un enduit. Les encadrements de baies, les bandeaux, les corniches sont en briques pleines et plus rarement en pierre de taille.

● Les toits sont à deux pans couverts d'ardoise ou de tuiles mécaniques à emboîtement. Les petites tuiles plates à recouvrement sont employées dans les maisons les plus anciennes.

● Les ouvertures en nombre limité témoignent de leur programme modeste. Elles sont occultées par des volets ou des persiennes de couleur. Les ouvrants des fenêtres sont découpés par des petits bois.

● Certaines maisons sont décorées par les ferronneries peintes des gardes-corps et des grilles des portes d'entrée.

● Ces maisons sont caractérisées par une allure aimable et familière à l'image de la population de travailleurs et agriculteurs qui les habitaient à l'origine.

Hélas, elles ont souvent fait l'objet de modernisations successives et radicales qui ont gommé les dispositions d'origine devenues plutôt rares.



Maisons de faubourg

Conseils de l'architecte

● **Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :**

● **La façade :** conserver les enduits en façade. Ils protègent les moellons en pierre non destinés à être apparents et souvent gélifs. Choisir un enduit traditionnel à la chaux naturelle qui laisse « respirer » les maçonneries. La restauration des parements en briques doit respecter le format, la texture et la couleur des briques d'origine.

● **Le toit :** pour la rénovation des couvertures choisir des matériaux de taille proportionnée à celle de la toiture : ardoises, petites tuiles plates à recouvrement, tuiles « mécaniques » à emboîtement à côtes 13 à 14 tuiles au m². Les tuiles à emboîtement d'aspect plat sont à proscrire. Ce sont des tuiles beaucoup trop récentes par rapport à l'époque de construction de ces maisons. Les grandes tuiles 10 au m² sont à proscrire également parce qu'elles ne sont pas à l'échelle de ces petites maisons. Si elles existent, restaurer les lucarnes.

● **Les ouvertures dans le toit :** pour augmenter l'éclairage naturel des combles, la création de lucarnes est à privilégier, notamment sur les façades principales. Toutefois il est possible, avec parcimonie de poser des fenêtres de toit de petite taille à châssis intégré dans le plan de la couverture. Ces ouvertures en toiture seront axées sur les ouvertures inférieures dans la maçonnerie, afin de conserver la composition des façades. Mieux vaut poser les châssis sur les façades arrière.

● **Les menuiseries :** seront peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. Le dessin des fenêtres avec des petits bois en relief sur le vitrage est à conserver. Eviter les volets roulants.

● **Les couleurs :** Le charme de ces petites maisons tient du contraste entre les murs enduits et les encadrements et décors en brique. Le choix des teintes d'enduit est plus grand. Sur cette base, la palette des couleurs pour les menuiseries et les volets est également étendue. Les couleurs rustiques sont les bienvenues : ocre, bleu et rouge foncé.

● **Ce qui menace plus que d'autres cette famille de maisons c'est la volonté de "moderniser" leur façade en leur donnant tous les attributs des pavillons récents qu'elles ne sont pas.**



Maisons de faubourg

6 Pavillons anciens



Caractère architectural

● Entre les deux guerres, les pavillons rompent avec le style de construction du bâti ancien continu. Ils reprennent les caractéristiques architecturales du pavillonnaire périurbain : ils sont accompagnés d'un jardin, avec un volume et des décors pittoresques, souvent bien dessinés, influencés par le néo-régionalisme.

● Leurs façades sont ornées d'encadrements de baies, de bandeaux, de corniches en pierre, béton, brique compressée ou émaillée en alternance avec des pièces de béton préfabriqué. Les bois apparents des charpentes comme les consoles des grands avant-toits sont chantournés.

● Les toitures sont également l'occasion de recherche du pittoresque s'exprimant dans le traitement des souches de cheminées et des lucarnes. Elles sont couvertes en ardoises ou tuiles mécaniques à emboîtement, un soin particulier étant apporté aux zingueries : chéneaux, épis de faîtage etc.

● Le dessin des portails et clôtures est souvent du même style que les façades. Il contribue à l'harmonie du tout et aide à affirmer une identité de l'ensemble dans la rue.

● Les clôtures sont épaulées par des haies taillées qui laissent entrevoir une partie des jardins, souvent romantiques...



Pavillons anciens

Conseils de l'architecte

● Conservez les caractéristiques architecturales et les détails **identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement** :

● **La façade** : ne pas déposer les enduits qui sont disposés en contraste avec des parties en brique ou en pierre apparente. Les moellons en « tout-venant » mis à nu, souvent gélifs, mettraient en péril la longévité de la maçonnerie. Les finitions des enduits sont multiples : lissé, taloché, gratté... Lorsqu'il correspond à l'enduit d'origine, ne pas exclure le « tyrolien », enduit rugueux projeté en gouttelettes. La restauration des parements en briques et des pièces en béton doit respecter le format, la texture et la couleur d'origine.

● **Le toit** : choisir des matériaux de couverture conformes à ceux d'origine, avec tous les accessoires décoratifs qui finissent d'enrichir le pavillon. Choisir plutôt des tuiles mécaniques losangées ou à côtes 13 à 14 tuiles au m². Les autres tuiles à emboîtement et les tuiles d'aspect plat n'existaient pas encore à l'époque de ces constructions. Proscrire les tuiles de grands formats qui ne sont pas à l'échelle des maisons. Restaurer les lucarnes et les décors de toit en terre cuite ou zinguerie.

● **Les ouvertures dans le toit** : pour augmenter l'éclairage naturel des combles, la création de lucarnes est à privilégier dans le style du pavillon. On peut compléter par la pose des fenêtres de toit de petite taille à châssis intégré dans le plan de la couverture. Mieux vaut poser les châssis sur les façades non vues depuis la rue.

● **Les menuiseries** : seront de préférence peintes et non laissées en bois brut ou lasuré. La porte d'entrée doit être restaurée. Préserver le dessin originel souvent complexe des petits bois des fenêtres qui doivent être en relief sur le vitrage. Éviter les volets roulants ou, s'ils existaient à l'origine, dissimuler leurs coffrets par des lambrequins : plinthes en métal ou en bois découpés placés dans les encadrements des fenêtres.

● **Les couleurs, les décors, les abords** : conserver les décors et les accessoires caractéristiques de cette famille comme les marquises. Harmoniser les clôtures, les portails et les balustrades avec le style du pavillon. Cultiver la tradition de jouer avec la couleur des menuiseries, des enduits et des décors en charpente.



Pavillons anciens

7 Pavillons récents



Caractère architectural

●Ce sont des maisons individuelles construites depuis l'après-guerre. Implantées de manière diffuse ou dans des lotissements, elles ne font aucune référence au bâti local. Leurs volumes et leurs matériaux évoluent suivant la mode : maison années 50, maison bretonne, normande, provençale, chalets etc. Contrairement aux pavillons anciens aux décors foisonnants qui reproduisaient des dessins élaborés les pavillons récents n'ont pratiquement aucun décor.

●Leurs concepteurs sont rarement des professionnels de l'architecture et cela se voit à leur dessin parfois malhabile. Les toitures sont couvertes d'ardoise, de tuiles mécaniques, de tuiles-béton...

●Les menuiseries les plus anciennes sont en bois, avec des volets en bois ou persiennes métalliques et les plus récentes ont des volets roulants.

●Nombreuses sont celles qui sont posées sur leurs annexes avec garage. Cette disposition rend difficile la relation des pièces de vie avec le jardin qui les entoure. Les parcelles sont délimitées par des clôtures maçonnées et végétales associées à des grillages et ferronneries en tubes.

●Les pavillons les plus récents nous renvoient à des modèles standardisés, de consommation, véhiculés par les médias dans une société marchande. Ils expriment une forme d'émancipation individuelle sans enracinement dans un territoire façonné par des codes sociaux.



Pavillons récents

POUR RENOVER

Si votre maison existe déjà, soulignez ses qualités et corrigez ses défauts d'aspect :

- traiter les extensions en respectant le style du bâtiment principal,
- choisir un enduit en accord avec le style de la maison ; pour différencier les encadrements ou les bandeaux et corriger les proportions, utiliser des diverses finitions d'enduits : lissé, taloché, gratté, projeté tyrolien etc.
- respecter le style des menuiseries et éviter des attributs récents si le pavillon a un certain âge,
- donner de la couleur aux menuiseries si le pavillon d'origine était très coloré,
- conserver les attributs d'époque comme les ferronneries en tube par exemple, y compris pour les clôtures.

POUR CONSTRUIRE

Si vous souhaitez construire une maison d'expression contemporaine en harmonie avec l'environnement paysager et bâti, faites appel à un architecte.

Pour intégrer dans l'environnement bâti traditionnel votre future maison, nous vous conseillons de regarder avec attention :

Les volumes : adapter la maison au terrain et non l'inverse en bouleversant sa topographie. Privilégier les volumes allongés et éviter les plans carrés qui conduisent à des grands combles. Eviter les plans coudés si aucune contrainte topographique ne l'impose.

Le toit : éviter les pentes de toits faibles et à quatre pentes dit « en pavillon ». Privilégier les pentes fortes près de 45°, les combles sont ainsi plus logeables et éclairables par les pignons. En couverture choisir des matériaux de teintes locales : la terre cuite est à privilégier. Adapter la taille du matériau de couverture à celle du toit. Eviter les grandes tuiles sur les toitures moyennes ou petites.

Les façades : pour les enduits choisir une teinte plutôt sombre. Au contact du bâti ancien se rapprocher de la couleur de la pierre locale. Soigner les proportions des percements.

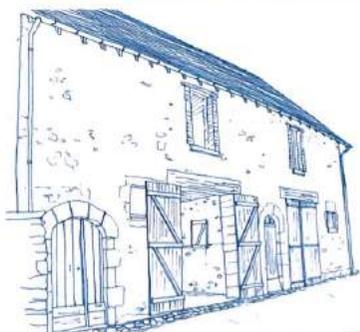
Les menuiseries : ne pas se contenter des menuiseries standard banalisantes. Elles seront de préférence en couleur. Eviter le blanc qui a un fort impact visuel.

Les abords : choisir des clôtures rustiques qui participent à la continuité du bâti récent avec le bâti traditionnel.



Pavillons récents

8 Fermes et granges



Caractère architectural

● Les fermes et les granges ont été intégrées par l'urbanisation progressive du bourg. Certaines "granges" sont aussi des entrepôts et remises des activités artisanales et commerciales d'autrefois.

● Leur taille est diverse, avec étage ou grand volume sous le toit. Elle varie avec leur fonction : annexes de maisons de notables et bourgeoises ou annexes de maisons de faubourg. Alignés ou isolés, ce sont des volumes simples avec des grandes ouvertures.

● Leur façade principale peut avoir une ou plusieurs portes cochères et portes d'étable, des ouvertures hautes pour rentrer du foin et des petites ouvertures pour la ventilation.

● Ces constructions sont réalisées en moellons de pierre et leur maçonnerie est enduite « à pierre vue ». La partie réservée à l'habitation reçoit un enduit plein et les encadrements des ouvertures en bois, pierre de taille ou briques sont laissés apparents.

● Les toitures sont à deux pans, recouvertes de petites tuiles plates à recouvrement, d'ardoises ou de tuiles mécaniques à côtes. Ces tuiles à emboîtement se sont progressivement substituées aux petites tuiles plates et parfois au chaume d'origine et font aujourd'hui partie intégrante du paysage local.

● Les menuiseries sont en bois peint ou laissé brut. Elles sont les témoins d'une activité passée, dont les traces sont parfois volontairement gommées au profit d'une « modernité » de façade. Aujourd'hui, de plus en plus de granges sont transformées en habitation.



Fermes et granges

Conseils de l'architecte

● **Conservez les caractéristiques architecturales et les détails identitaires de cette famille d'habitations en soignant plus particulièrement :**

● **Les façades :** les rénovations doivent tenter de préserver l'identité rurale de ces constructions. Les mortiers d'enduit et de rejointoiement seront à la chaux aérienne comportant des sables locaux non tamisés et dans la teinte moyenne des pierres. Les grattages de finition ne doivent pas supprimer les grains de sables apparents. Ils doivent simuler un vieillissement naturel. L'enduit « à pierres vues » est à privilégier.

● **Les ouvertures :** conserver le plus possible les ouvertures existantes. Les percements à créer éventuellement auront des encadrements en brique pleine ou en bois. Leurs dimensions et leurs proportions s'inspireront des percements fonctionnels existants.

● **Le toit :** les matériaux de couverture des anciennes fermes seront les petites tuiles plates à recouvrement, épaisses et à pureau irrégulier ou des ardoises naturelles. Les annexes et les bâtiments agricoles peuvent être aussi recouverts de tuiles « mécaniques » à emboîtement à côtes 13 à 14 tuiles au m². Restaurer les lucarnes, notamment les lucarnes fenières aux dimensions adaptées à la manutention du foin en vrac.

● **Les ouvertures dans le toit :** pour obtenir l'éclairage naturel des greniers, la création de grandes lucarnes de type fenière est à privilégier, notamment sur les façades principales. Toutefois on peut compléter par la pose de fenêtres de toit de petite taille à châssis intégré dans le plan de la couverture. Mieux vaut poser les châssis sur les longs pans non vus.

● **Les menuiseries :** seront réalisées sur mesure, en bois peint. Les portes seront d'un dessin rustique et simple. Pour les grandes portes de grange, il est possible de poser un ensemble menuisé situé en retrait par rapport au nu du mur sur la totalité du percement et de choisir ensuite la place réservée aux vitrages et aux ouvrants.

● **Les couleurs :** Les couleurs rustiques sont les bienvenues: ocre, bleu et rouge foncé. Elles évolueront dans le temps et leur patine s'harmonisera avec les édifices.



Fermes et granges