

Plan Local d'Urbanisme COMMUNE DE LES BILLANGES (87)

4.

RÈGLEMENTS

4.1

RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet du conseil municipal en date du 25/06/2021

Le Maire,
Manuel PERTHUISOT

**Dossier d'Enquête
Publique**



■ un nouveau regard sur l'urbanisme ■



Sommaire

I - RÈGLES GÉNÉRALES p. 5

II - RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES.....p. 9

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... p. 17

3.1 - Zone Ua p. 18

3.2 - Zone Ub p. 22

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....p. 27

4.1 - Zone 1AU p. 28

4.2 - Zone 1AUt p. 32

4.3 - Zone 2AU p. 35

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....p. 37

5.1 - Zone A p. 38

5.2 - Zone As p. 42

5.3 - Zone At p. 45

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLESp. 47

6.1 - Zone N p. 48

6.2 - Zone Np p. 52

6.3 - Zone Nx p. 53

VII - ANNEXES.....p. 55





I

RÈGLES GÉNÉRALES

1. Règles générales

Article 1 : Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Les Billanges.

Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du PLU se substituent à celles du Livre 1er - Titre 1er - Chapitre 1er de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme défini aux articles R.111-1 à R.111-53), à l'exception des règles d'ordre public, conformément à l'article R.111-1, définies par les articles suivants continuant de s'appliquer :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique.
- R.111-4 : sites archéologiques.
- R.111-21 et R.111-22 : densité et reconstruction des constructions.
- R.111-23 et R.111-24 : performances environnementales et énergétiques.
- R.111-25 : réalisation d'aires de stationnement.
- R.111-26 : protection de l'environnement.
- R.111-27 : respect du caractère des lieux.

- R.111-31 à R.111-50 : camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.
- R.111-51 : dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A. Ces quatre zones peuvent être subdivisées en zones afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernés, elles même pouvant comporter des secteurs spécifiques.

Les zones U sont les suivantes :

- Ua : zone Urbaine ancienne.
- Ub : zone Urbaine d'extension récente.

Les zones AU sont les suivantes :

- 1AU : zone A Urbaniser à vocation principale d'habitat à court et moyen terme.
- 1AUt : zone A Urbaniser à court et moyen terme et à vocation touristique.
- 2AU : zone A Urbaniser à vocation principale d'habitat à long terme.

Les zones A sont les suivantes :

- A : zone Agricole.
- As : Agricole strict.
- At : STECAL Agricole touristique.

Les zones N sont les suivantes :

- N : zone Naturelle.
- Np : zone Naturelle du patrimoine environnemental.
- Nx : STECAL Naturelle d'activités économiques.

Article 4 : Réglementation relative aux clôtures

Article R.421-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé).

Ainsi tout autre type de clôtures est soumis à une obligation de déclaration.

Article 5 : Adaptations mineures

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des

adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 : Règles particulières

- Reconstruction après sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

- Restauration d'un bâtiment ayant un intérêt architectural ou patrimonial : peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 7 : Bâti existant non conforme

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles et servitudes définies par le PLU, le permis de construire

1. Règles générales

ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

- Dans le cas où une construction n'est pas conforme à une ou plusieurs règles de la zone dans laquelle elle est située, les travaux soumis à déclaration ou permis de construire sont autorisés dès lors qu'ils sont sans incidence sur le volume existant ou améliorent la conformité de la construction vis-à-vis du règlement en vigueur.
- Lorsqu'une construction existante, autorisée au Chapitre 1 de la zone, ne respecte pas les articles du Chapitre 2 de la zone, son extension est permise dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité de la construction.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme au Chapitre 1 de la zone, son extension n'est possible que si le Chapitre 1 de la zone le prévoit explicitement et selon les conditions qu'il expose.

Article 8 : Application des règles du PLU dans le cas d'une division de propriété

Article R.151-21 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas de lotissements ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété

ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque unité foncière ainsi divisée.

Article 9 : Orientation d'aménagement et de programmation

Des dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (thématique, sectorielle, etc) sont applicables. Cette pièce du PLU constitue un document opposable aux demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

RÉFÉRENCE AUX OAP

Les périmètres d'application des OAP sectorielles sont reportées sur le règlement graphique du PLU.



Article 10 : Emplacements réservés

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

Le règlement graphique délimite des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser,

des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

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

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

RÉFÉRENCE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont reportés sur le règlement graphique du PLU.



Article 11 : Changement de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières

Article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique identifie les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévues à l'article L.112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

RÉFÉRENCE AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

Les changements de destination sont reportés sur le règlement graphique du PLU.



1. Règles générales

Article 12 : Les patrimoines bâtis et paysagers identifiés à protéger

Article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Le règlement graphique identifie et localise les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

RÉFÉRENCE AUX PATRIMOINES

Les différents patrimoines à préserver sont reportés sur le règlement graphique du PLU.



Article 13 : Les voies, chemins et sentiers à conserver

Article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Le règlement précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conser-

ver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

RÉFÉRENCE AUX CHEMINS À CONSERVER

Les voies, chemins et sentiers à conserver sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

Article 14 : Diversité commerciale à protéger (rez-de-chaussée commerciaux)

Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le règlement écrit définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

RÉFÉRENCE AUX LINÉAIRES COMMERCIAUX

Les linéaires commerciaux à protéger sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

The background is a stylized map of a city grid. The streets are represented by white lines of varying thicknesses, set against a light gray background. A prominent red banner is overlaid horizontally across the center of the map. The banner contains the text 'II RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES'.

II

RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

2. Règles communes à toutes les zones

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 - 1.2 Interdiction et limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R.421-23-f du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.
- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation des sols autorisée dans la zone.
- Hormis au sein des secteurs délimités au plan de zonage comme à protéger en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (par application du R.151-34), l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières sont interdites.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- Sur les linéaires commerciaux en rez-de-chaussé, identifiés au règlement graphique par la prescription de protection, le changement de destination des commerces vers l'habitat est interdit.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés en zones agricoles ou naturelles est admis pour une destination projetée d'«*Habitation*», «*Artisanat et commerce de détail*», «*Restauration*», «*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*», «*Hébergement hôtelier et touristique*», «*Industrie*» ou de «*Bureau*».

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Règle alternative à l'application des dispositions du Chapitre 2 pour les équipements d'intérêt collectif et de service public

- Les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux dispositions du Chapitre 2.

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

- Un recul pourra être imposé et déterminé au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Règle alternative

- Dans le cas d'une construction existante déjà non-conforme à la règle de recul, les extensions pourront déroger à condition de ne pas s'implanter en devant de la façade sur rue.

2.2 Volumétrie

- **Dispositions générales à l'ensemble des règles de volumétrie**

- Les constructions doivent présenter un équilibre des proportions et une unité d'aspect.

- **Hauteur des constructions**

Règle générale

- La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne pourra être supérieure à la construction principale.

Règle alternative

- Lorsqu'une construction principale s'implante en mitoyenneté d'une construction existante déjà non-conforme à la règle, le dépassement de la hauteur maximale pourra être autorisé jusqu'à concurrence de la hauteur de ladite construction existante.

2. Règles communes à toutes les zones

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Dispositions générales aux règles relatives à l'aspect extérieur

Règle générale

- Les constructions, leurs extensions, et annexes situées sur la même unité foncière devront, sauf impossibilité technique ou réglementaire, par leur implantation, leurs matériaux, leurs couleurs, constituer un ensemble groupé, organisé en cohérence par les matériaux et la gamme chromatique avec le bâtiment principal.
- Tout style de construction étranger à l'environnement local est interdit.

Règle alternative

- Des constructions intégrant une création architecturale par leur technique, leur forme, ou les matériaux qu'elles utilisent ou une innovation environnementale de performance énergétique (notamment lorsqu'elles s'inscrivent dans des démarches de type Haute Qualité Environnementale, construction à énergie passive) pourront déroger à certaines règles fixées ci-après à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement bâti, naturel ou paysager.

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les teintes des façades, menuiseries, et enduits extérieurs devront être choisis dans le nuancier départemental du CAUE 87, annexé au présent règlement.
- L'usage du blanc pur et de couleurs vives est proscrit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses etc) est interdit.
- Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ou présentant un aspect naturel (exception faite des éléments de menuiserie) ne devront pas recevoir de mise en peinture ou être recouverts.
- Les éléments architecturaux et les modénatures caractéristiques destinés à être apparents (encadrements de fenêtre, listels, chaînages, soubassements, corniches, etc) devront être conservés et ne pas être recouverts.

Annexes et les extensions :

- L'aspect des façades devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction principale.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

Constructions principales :

- L'aspect des toitures ne doit pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'installation de l'ensemble de constructions ou d'installation du site.
- L'aspect des toitures doit s'inscrire en cohérence avec celui des constructions existantes avoisinantes (îlot ou rue).
- Les toitures des nouvelles constructions à usage d'«*Habitation*» doivent être en tuiles canal ou plates de couleur rouge ou rouge vieilli et susceptibles de vieillissement naturel.
- En cas de toitures en ardoises, celles-ci peuvent être refaites à l'identique.
- L'introduction d'éléments de type fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient en harmonie avec la toiture de la construction principale.
- Les toitures terrasses sont proscrites pour les nouvelles constructions à usage d'«*Habitation*» à moins d'être végétalisées.

Annexes et extensions :

- L'aspect des toitures devra s'inscrire en harmonie avec celui de la construction prin-

cipale.

- Les toitures terrasses sont proscrites pour les extensions des nouvelles constructions à usage d'«*Habitation*» à moins d'être végétalisées.

Panneaux photovoltaïques :

- L'introduction de capteurs solaires ou photovoltaïques devra s'effectuer dans la recherche d'une pose discrète.
- Hormis pour les bâtiments agricoles, leur implantation devra respecter la pente et l'orientation de la toiture et s'effectuer avec une intégration au plus près du nu de la toiture (pose encastrée ou en superposition estompée).

• Caractéristiques architecturales des clôtures

Règle générale

- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas être supérieure à 1,70 mètres en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative.
- Les teintes des parties maçonnées, des éventuels éléments ajourés et/ou éléments d'ouverture de clôture (portail et portillon) devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE 87, annexé au présent règlement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être

2. Règles communes à toutes les zones

enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, etc) est interdit.

Règle alternative

- La hauteur maximale des murs plein maçonnerie ne pourra être supérieure à 1 mètre en limite d'emprise publique et en limite séparative.

- **Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Règle générale

- Les travaux réalisés sur les bâtiments protégés recensés sur les documents graphiques du règlement (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) et listés dans les prescriptions réglementaires, sont soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir pour les travaux habituellement non soumis à permis de construire.

- En outre, ils doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halles d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les

baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.

- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Règle alternative

- Des adaptations aux règles édictées pourront être admises en cas :

- de vétusté ou d'insalubrité avérées de l'élément identifié ;

- de travaux ayant trait à la mise en œuvre d'une norme technique ou d'habitabilité ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'hygiène ou de sécurité.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

• Coefficient de Biotope par Surface

- Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est égal à la somme des surfaces éco-aménageables par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

- La surface éco-aménageable est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur une unité foncière, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.

- Le CBS comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre.

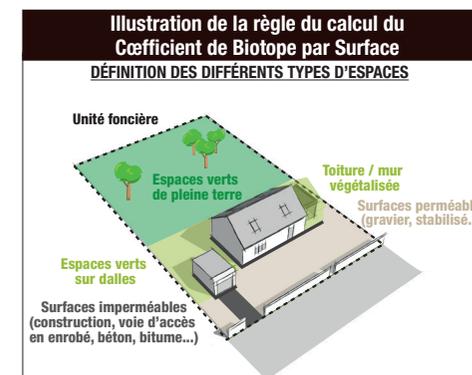
- Le calcul du CBS est défini de la façon suivante :

- **Espaces verts de pleine terre (PLT)** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = pris en compte à 100 % de leur superficie ;

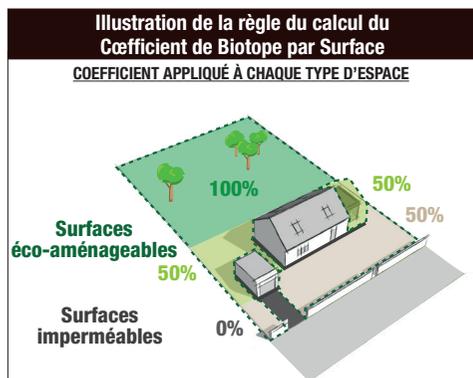
- **Surfaces perméables** (graviers, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = prises en compte à 50 % de leur superficie ;

- **Espaces verts sur dalles ou toitures/ murs végétalisés** = pris en compte à 50 % de leur superficie ;

- **Espaces imperméabilisés** ou construits : Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitum, dallage avec couche de mortier) et emprise au sol des constructions = **pris en compte à 0 % de leur superficie.**



2. Règles communes à toutes les zones



- **Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants, s'ils sont de qualité.
- Les éléments pré-existants doivent être maintenus ou bien remplacés par des plantations de même envergure en nombre équivalent si leur conservation est techniquement possible.
- Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales bien adaptées aux conditions de la région.

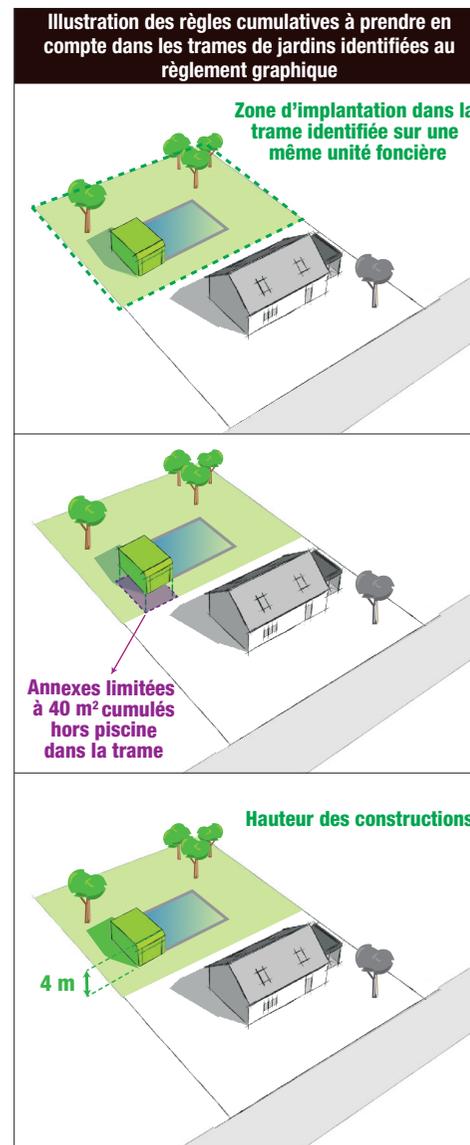
- **Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**

- Aux corridors écologiques identifiés aux documents graphiques, tout aménagement ou construction devra assurer le maintien des continuités écologiques, ou à défaut envisager leur reconstitution.
- Dans le cadre de nouvelles constructions à l'intérieur de ces corridors, il pourra être demandé au pétitionnaire une création d'éléments végétaux complémentaires assurant la pérennité du corridor écologique.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié aux documents graphiques (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) pour la préservation des continuités écologiques doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
- Dans le cadre d'une suppression, des mesures compensatoires pourront être demandées.
- Des travaux peuvent être possibles sans déclaration préalable si un programme de gestion spécifique à l'espace de boisement est déjà existant.

- **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger**

Règle générale

- Dans les trames de jardins identifiées au règlement graphique, toute nouvelle construction principale de toute nature y est interdite.
- Y sont autorisés les aménagements des espaces verts/publics et annexes des habitations aux conditions cumulatives suivantes :
 - être implantée sur la même unité foncière que le bâtiment principal ;
 - ne pas dépasser un niveau limité à 4 mètres de hauteur à l'égout du toit ;
 - respecter une emprise au sol maximale de 40 m² cumulée dans la zone d'implantation, hors piscine.



2. Règles communes à toutes les zones

2.5 Stationnement

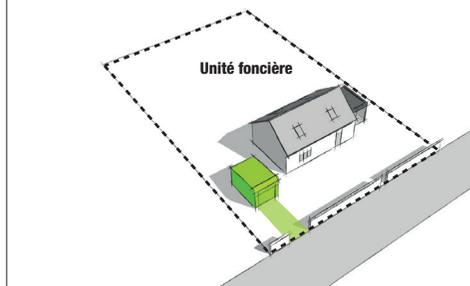
Règle générale

Modalités d'application de la règle

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement de stationnement est de :
 - 15 m² non compris dans les voies de desserte pour un véhicule motorisé.
 - 2 m² pour un vélo.

Illustration de la règle générale du stationnement

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT



- Les aires de stationnement doivent être réalisées dans le terrain d'assiette au sein de l'assiette foncière des projets.
- Un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être prévu au regard de la destination de la construction et compte tenu du nombre attendu d'habitants, d'employés et de visiteurs.

- Dans le cas d'habitation individuelle, le garage et la voie de desserte peuvent être comptabilisés pour deux places.

Règle alternative

- Il peut être dérogé aux obligations fixées pour chaque zone dans le cadre de la réalisation d'annexes ou d'extensions des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires ou si elle n'est pas liée à une augmentation du nombre d'emplois ou de visiteurs.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Un projet pourra être refusé si l'unité foncière destinée à l'accueillir n'est pas desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions suffisantes au regard de son importance ou de sa destination, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, la localisation de l'accès devra privilégier celle présentant un moindre risque pour la circulation. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

- **Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, doivent être facilement accessibles pour la collecte de déchets ou, à défaut, prévoir un point de collecte facilement accessible.

- **Voies de circulation à modifier, à créer ou à conserver**

- Les sentiers piétonniers, chemins de randonnées et itinéraires cyclables identifiés aux documents graphiques doivent être maintenus.
- Seuls des aménagements ponctuels destinés à favoriser les circulations douces y sont autorisés.

2. Règles communes à toutes les zones

3.2 Desserte par les réseaux

• **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau**

- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou autre destination ne nécessitant par l'accueil d'employés ou de visiteurs.
- L'utilisation d'eau non-issu du réseau public d'eau potable (puits, eau de récupération, etc), est autorisée à condition que ce système soit totalement dissocié du réseau public pour éviter toute contamination du réseau public.

• **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement**

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si la topographie ou les contraintes techniques l'exigent, un système de relevage sera exigé, si le réseau est existant.

Eaux usées domestiques :

- Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissements recevant du public, implantés dans un secteur n'ayant pas d'assainissement

collectif, mais dont la mise en collectif est prévue au schéma directeur ou au zonage d'assainissement doit mettre en place un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur permettant facilement le raccordement au système collectif quand ce dernier sera déployé.

Eaux usées non domestiques :

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L.331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

• **Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les eaux de surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur leur terrain.
- En cas de nécessité avérée de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer en accord avec le gestionnaire du réseau.

• **Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Tout projet de construction, travaux ou aménagement, devra prévoir les espaces et réservations (deux au minimum) nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.





III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3. 1- Zone Ua

Caractéristiques de la zone Ua

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre le cœur historique et les parties anciennes du bourg de Les Billanges.

L'organisation du bâti est caractérisée par des implantations à l'alignement, en ordre continu le long des voies en mitoyenneté.

La vocation première de la zone est l'habitat. Elle accueille également des services publics et d'intérêt collectif, des commerces de proximité, des services aux personnes, des bureaux, des artisans et d'une manière générale toutes activités compatibles avec le caractère urbain de la zone et participant à la vie du cœur historique et à l'affirmation d'une centralité de bourg.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Commerces de gros.
- Entrepôts et centre de congrès et d'expositions.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations à usage de « Commerce et activité de service » et d'« Industrie » dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration et de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage et qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'adaptation, le changement de destination (vers une destination admise), la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.1.

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ua
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

3. 1- Zone Ua

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle alternative

- Les constructions pourront également s'implanter en recul si l'alignement est assuré par un mur plein existant ou une annexe de plus de 20 m² d'emprise au sol.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Si la construction n'est pas implantée d'une limite séparative à l'autre, un retrait minimum de 3 mètres est imposé par rapport à la limite séparative latérale n'accueillant pas de construction.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Sur les deux limites séparatives

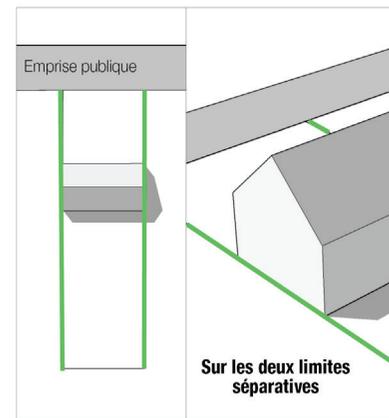


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Sur une des limites séparatives

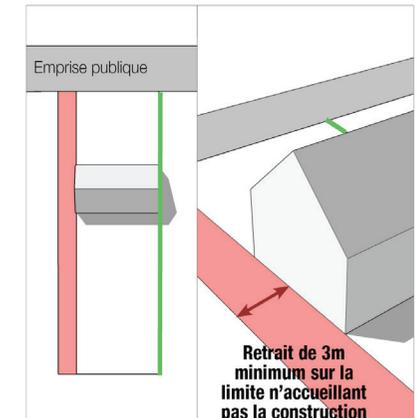
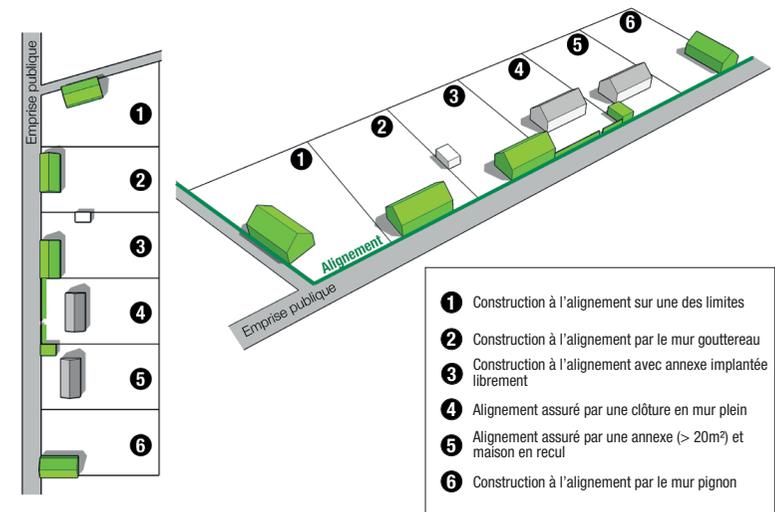


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



- 1 Construction à l'alignement sur une des limites
- 2 Construction à l'alignement par le mur gouttereau
- 3 Construction à l'alignement avec annexe implantée librement
- 4 Alignement assuré par une clôture en mur plein
- 5 Alignement assuré par une annexe (> 20m²) et maison en recul
- 6 Construction à l'alignement par le mur pignon

3. 1- Zone Ua

2.2 Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Règle générale

- L'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'«*Artisanat et de commerce de détail*» et d'«*Industrie*» est limitée à 400 m² sur une unité foncière.

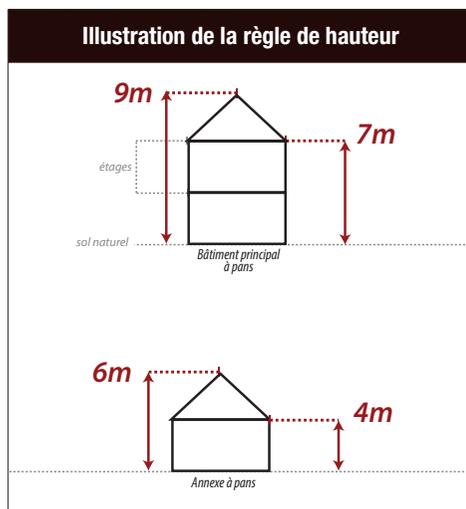
Autres destinations admises :

- L'emprise au sol n'est pas réglementée.

• Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'égout du toit, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+1+C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'égout du toit.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale, plus hautes que larges. Les baies doivent être conservées dans leurs proportions d'origine.
- De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les encadrements et les appuis de fenêtres doivent avoir le même aspect et les mêmes profils que ceux existants.

tants.

- En cas de condamnation/réfection d'une ouverture, l'encadrement doit rester visible.
- Les éléments extérieurs techniques (comme les sorties de climatiseur, de pompe à chaleur) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

• Caractéristiques architecturales des toitures

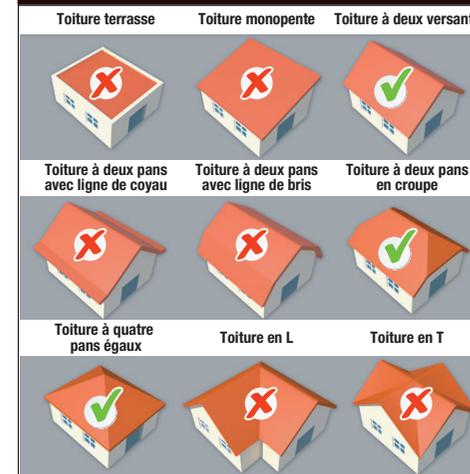
Règle générale

- Les constructions principales doivent comporter des toitures à deux ou plusieurs pans et correspondre aux formes de l'architecture traditionnelle locale.
- Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Règle alternative

- Dans le cas d'une annexe d'une construction principale non mitoyenne, les toitures monopentes pourront être autorisées.

Illustration de la règle des formes des toits



• Caractéristiques des clôtures

Règle générale

Clôtures sur espace public :

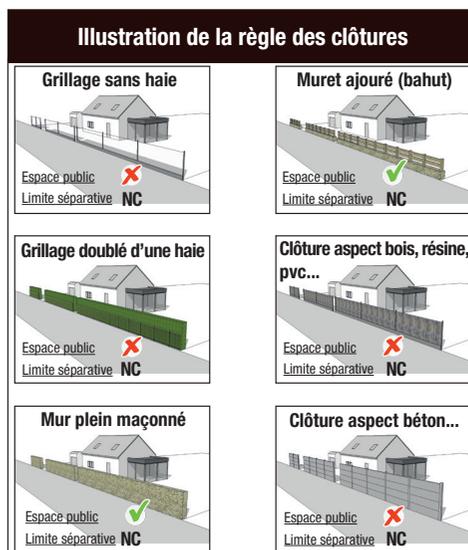
- Les clôtures seront constituées :
 - soit sous forme de mur plein en maçonnerie, suivants les formes traditionnelles (limousinerie) ;
 - soit sous forme d'un mur bahut, surmonté ou non d'un élément ajouré, sans que le muret ne puisse dépasser 1 mètre.
- Le style du portail et/ou portillon devra être en harmonie avec celui de la clôture par leurs matériaux et leurs couleurs.

3. 1- Zone Ua

- Les murs en pierres de qualité patrimoniale devront être préservés, non recouverts et non enduits. Des percements nécessaires à la création d'accès sont autorisés à condition de respecter la qualité du mur. En cas de nécessité de déconstruction/déplacement leur reconstruction sera admise à condition de ne pas aggraver la non-conformité initiale.
- Lorsqu'un mur en pierre de qualité patrimoniale vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique sera exigée.

Clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limites séparatives ne sont pas réglementées.



3.2- Zone Ub

Caractéristiques de la zone Ub

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les secteurs à dominante d'habitat. Elle correspond principalement aux extensions plus ou moins récentes du bourg et des principaux secteurs bâtis ou hameaux.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et d'une façon générale toute activité compatible avec le caractère urbain de la zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Commerces de gros.
- Hébergement hôtelier et touristique et cinéma.
- Entrepôts et centre de congrès et d'exposition.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation.

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations à usage de « Commerce et activité de service » et d'« Industrie » dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de la déclaration et de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles n'occasionnent aucun risque et nuisance pour le voisinage et qu'elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- L'adaptation, le changement de destination (vers une destination admise), la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1.1.

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Ub
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

3.2- Zone Ub

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Règle alternative

- Les constructions pourront également s'implanter à l'alignement de la façade existante dans le cas d'une extension.

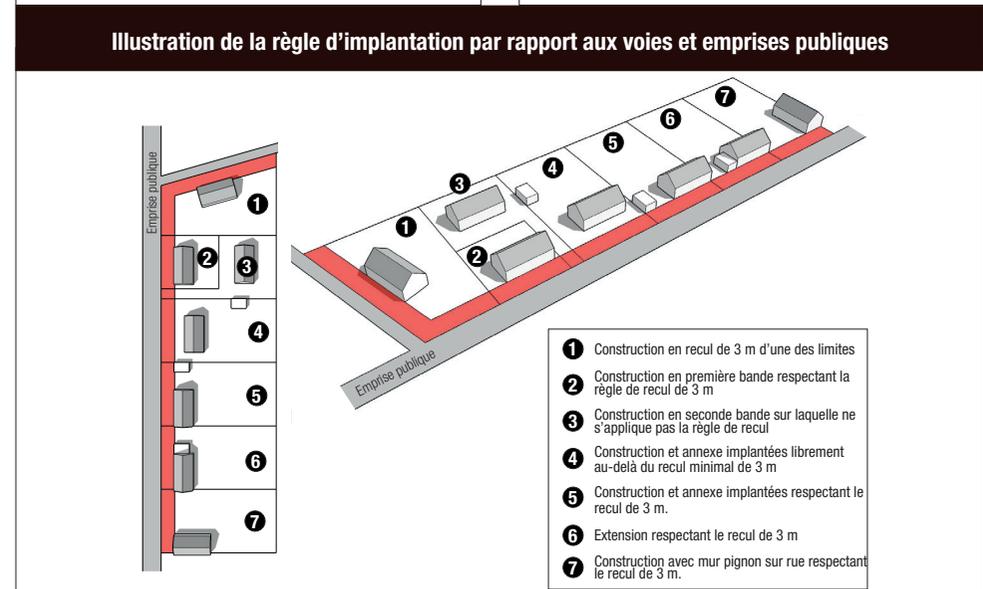
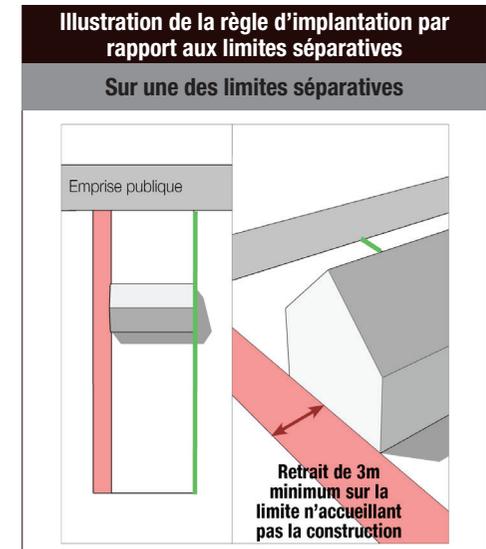
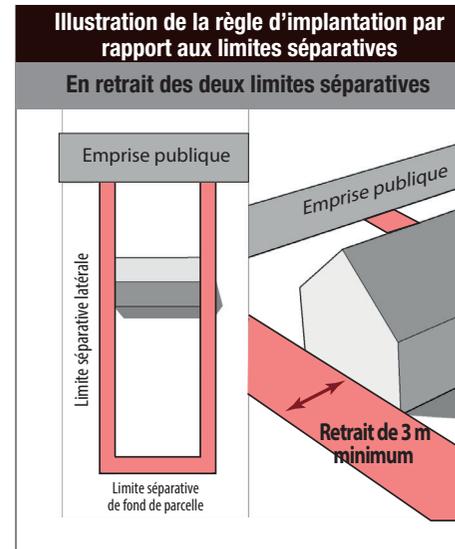
• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions principales doivent être implantées :
 - Soit en retrait des deux limites séparatives.
 - Soit sur une des deux limites séparatives.
- En cas de retrait, la construction devra respecter une distance minimale de 3 mètres, calculée en tout point du bâtiment vis-à-vis de la limite séparative n'accueillant pas la construction.

• Les annexes doivent être implantées :

- Soit sur une des limites séparatives.
- Soit en retrait. Dans ce cas de figure, elle devra respecter un retrait minimal de 1,5 mètres.



3.2- Zone Ub

2.2 Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

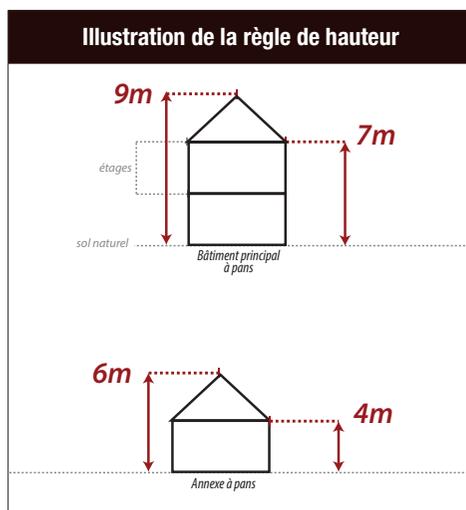
Règle générale

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- L'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'«*Artisanat et de commerce de détail*» et d'«*Industrie*» est limitée à 400 m² sur une unité foncière.

• Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtiage ou 7 mètres à l'égout du toit, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+1+C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtiage ou 4 mètres à l'égout du toit.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

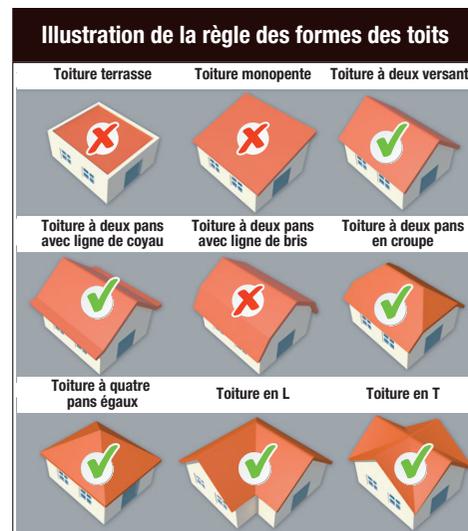
• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Règle alternative

- Dans le cas d'une annexe d'une construction principale non mitoyenne, les toitures monopentes pourront être autorisées.

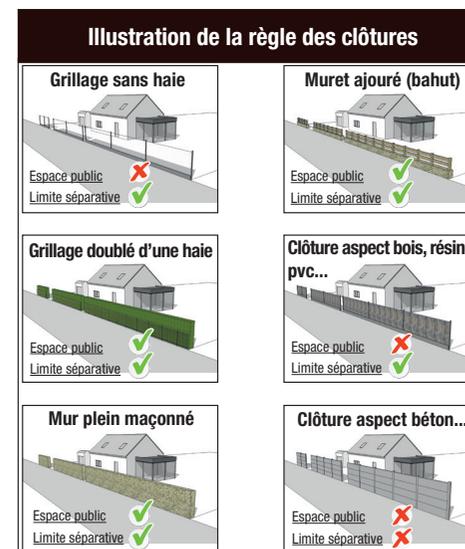


• Caractéristiques des clôtures

Règle générale

- Les clôtures seront constituées :
 - soit sous forme de mur plein en maçonnerie (enduit si destiné à l'être) ;
 - soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), surmonté ou non d'un élément ajouré ;
 - soit composées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage.
- Les clôtures constituées d'un grillage sans haie sont proscrites en limite d'emprise publique.

- Les clôtures aspect bois, résine, pvc sont proscrites en limite d'emprise publique.
- Les clôtures aspect béton sont proscrites en limite d'emprise publique et en limite séparative.



2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

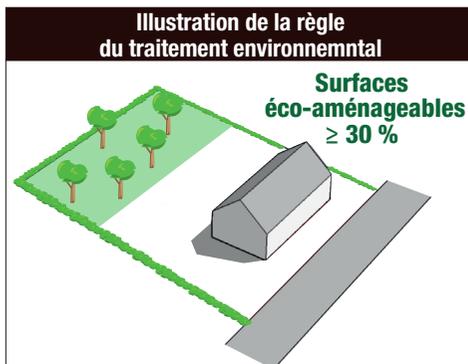
• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Dans le cadre de projet de construction neuves ou d'extensions des constructions existantes, le Coefficient de Biotope par

3.2- Zone Ub

Surface ne pourra être inférieure à 30% de l'unité foncière.



sation de deux «*Logement*» et plus, il est exigé un local ou un espace couvert d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ne puisse être inférieur à 10 m².

- Une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Commerces et activités de service*» et «*Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*»

2.5 Stationnement

- **Obligation de stationnement pour les véhicules motorisés**

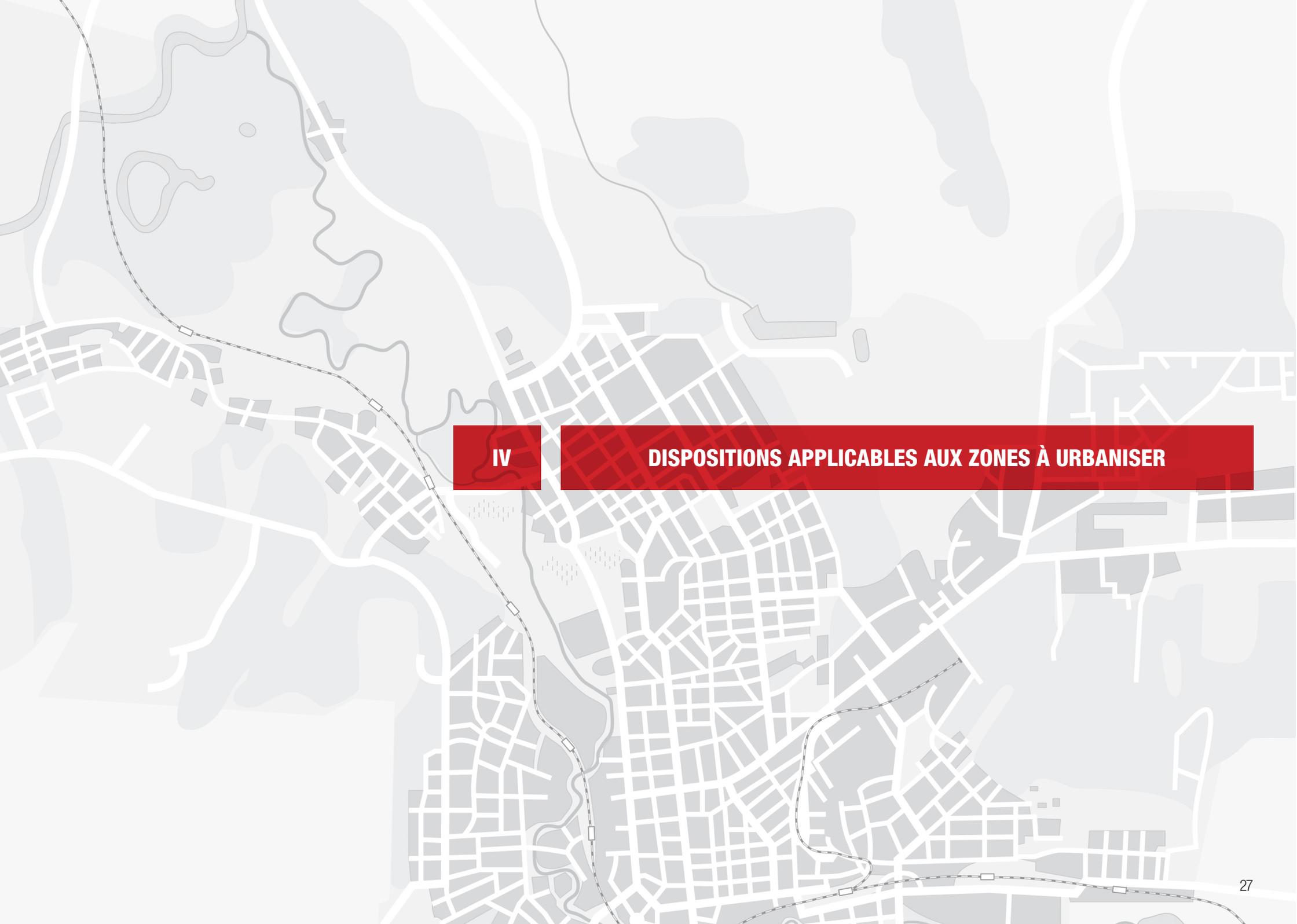
- Il est exigé :

- Une place par «*Logement*» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².
- Le nombre de stationnement des constructions des «*Commerce et activité de service*» et «*Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*» sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, du nombre d'emploi attendu et du type de destination.

- **Obligation de stationnement pour les cycles**

- Pour toute opération entraînant la réali-





IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

4. 1- Zone 1AU

Caractéristiques de la zone 1AU

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme à destination principale d'habitat.

Le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur 1AU visent à définir et encadrer les conditions d'aménagement, d'équipement et les constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Artisanat et commerce de détail.
- Restauration et commerce de gros.
- Hébergement hôtelier et touristique et cinéma.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement sous le régime de l'autorisation, enregistrement et déclaration.

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations sont admises dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, sous réserve que les équipements publics existants ou prévus soient suffisants compte tenu des constructions projetées.
- Plusieurs phases de réalisation sont toutefois possibles sous réserve d'un aménagement cohérent avec l'aménagement ultérieur ou global du reste du secteur.

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	1AU
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

4. 1- Zone 1AU

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les façades des constructions principales doivent être implantées, en tout ou partie, dans une bande comprise entre l'alignement des voies et emprises publiques et un recul maximum de 10 mètres.
- Les annexes et extensions pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle alternative

- Une implantation hors de la bande constructible peut être rendu possible dans le cas d'une optimisation des apports solaires passifs dans les constructions, d'une protection des aléas climatiques ou encore d'une ouverture des pièces de vie au Sud sur un espace de jardin, engendrant une organisation parcellaire différente de celle attendue par la bande d'implantation de la règle générale.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en retrait des deux limites séparatives.
 - Soit sur une des deux limites séparatives.
- En cas de retrait, la construction devra respecter une distance minimale de 3 mètres, calculée en tout point du bâtiment vis-à-vis de la limite séparative n'accueillant pas la construction.
- Les annexes doivent être implantées :
 - Soit sur une des limites séparatives.
 - Soit en retrait. Dans ce cas de figure, elle devra respecter un retrait minimal de 1,5 mètres.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

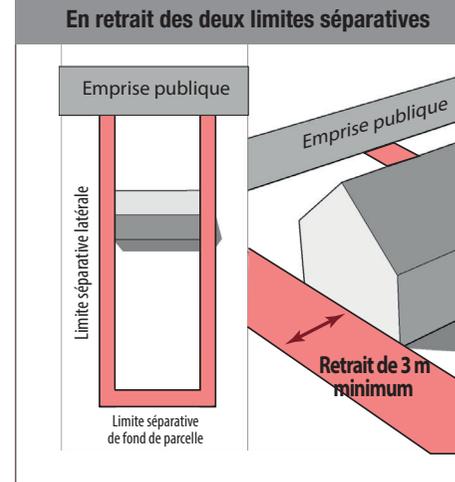


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

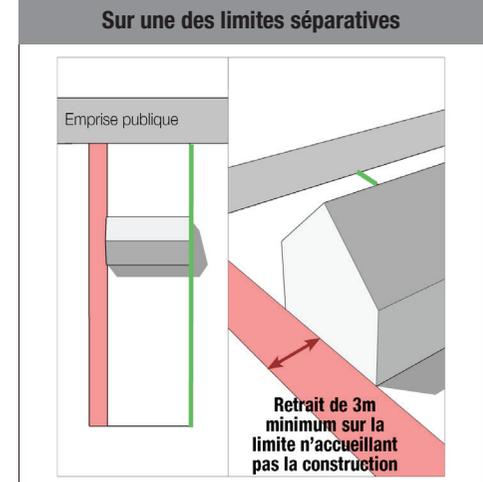
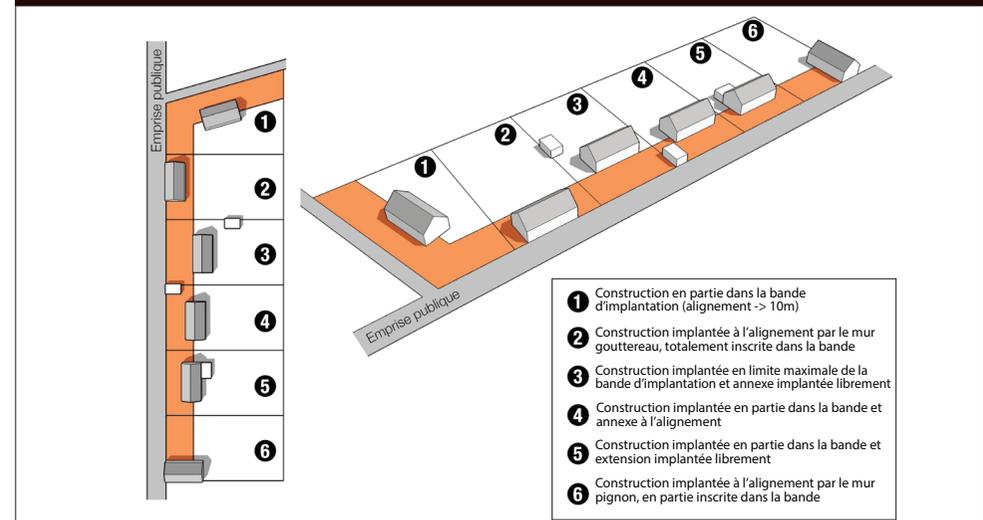


Illustration de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques



4. 1- Zone 1AU

2.2 Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

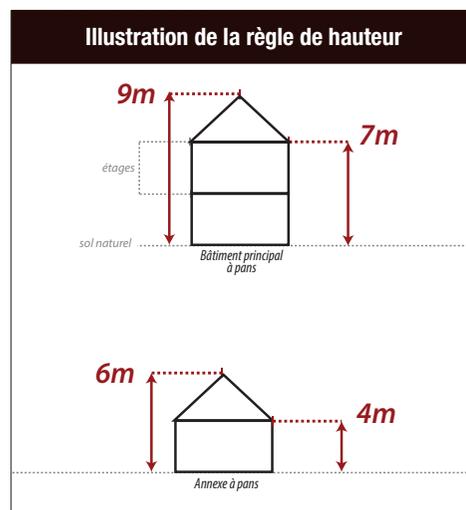
Règle générale

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.
- L'emprise au sol cumulée des constructions à usage d'«*Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle*» est limitée à 150 m² sur une unité foncière.

• Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtiage ou 7 mètres à l'égout du toit, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+1+C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtiage ou 4 mètres à l'égout du toit.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

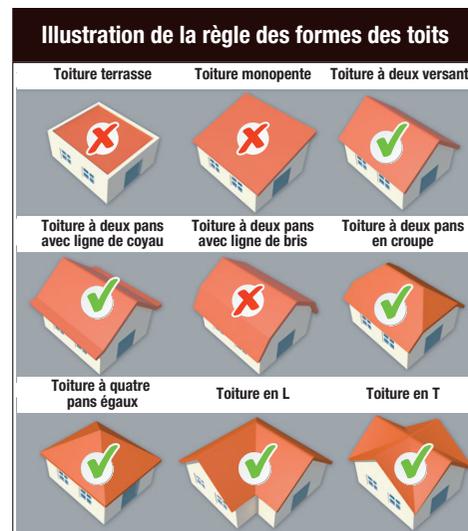
• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

- Les toitures des annexes pourront être différentes à condition d'être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Règle alternative

- Dans le cas d'une annexe d'une construction principale non mitoyenne, les toitures monopentes pourront être autorisées.

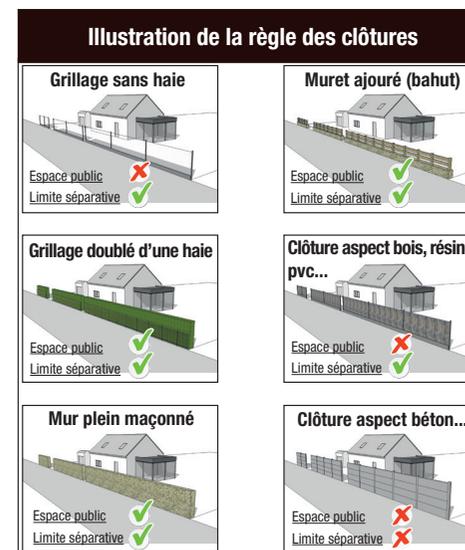


• Caractéristiques des clôtures

Règle générale

- Les clôtures seront constituées :
 - soit sous forme de mur plein en maçonnerie (enduit si destiné à l'être) ;
 - soit sous forme d'un mur bahut (enduit si destiné à l'être), surmonté ou non d'un élément ajouré ;
 - soit composées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'un grillage.
- Les clôtures constituées d'un grillage sans haie sont proscrites en limite d'emprise publique.

- Les clôtures aspect bois, résine, pvc sont proscrites en limite d'emprise publique.
- Les clôtures aspect béton sont proscrites en limite d'emprise publique et en limite séparative.



2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

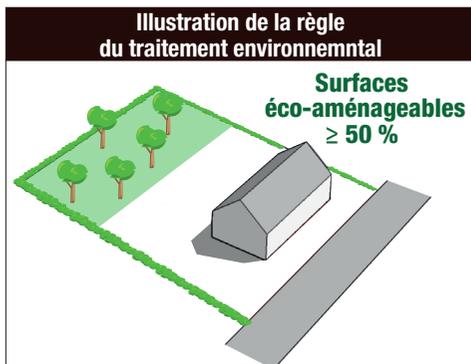
• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Dans le cadre de projet de construction neuves ou d'extensions des constructions existantes, le Coefficient de Biotope par

4. 1- Zone 1AU

Surface ne pourra être inférieure à 50% de l'unité foncière.



exigé un local ou un espace couvert d'une surface minimum de 1,5 m² par logement créé, sans que le local ne puisse être inférieur à 10 m².

- Une place par tranche de 50 m² d'emprise au sol des constructions des «*Commerce et activité de service*».

2.5 Stationnement

- **Obligation de stationnement pour les véhicules motorisés**

- Il est exigé :
 - Une place par «Logement» créé inférieur à 50 m² d'emprise au sol et deux places si supérieur à 50 m².
 - Le nombre de stationnement des constructions des «*Commerce et activité de service*» sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil, du nombre d'emploi attendu et du type de destination.

- **Obligation de stationnement pour les cycles**

- Pour toute opération entraînant la réalisation de deux «*Logement*» et plus, il est

4.2- Zone 1AUt

Caractéristiques de la zone 1AUt

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme à destination d'accueil d'activités touristiques.

Ce secteur dispose de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à leur périphérie immédiate, dans des capacités suffisantes pour desservir les constructions futures.

L'objectif de cette zone est de permettre à la commune de Les Billanges de disposer d'un foncier nécessaire au développement des équipements touristiques et de loisirs en lien avec le projet de Station Sports Nature (SSN) engagé à l'échelle de la Communauté de communes ELAN.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Habitation.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Artisanat et commerce de détail.
- Commerce de gros.
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma.

Les utilisations suivantes sont interdites :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités d'installations classées pour la protection de l'environnement.

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Les constructions et installations sont admises dans le cadre d'un d'aménagement d'ensemble.
- La restauration est autorisée à condition de permettre une valorisation touristique du site et d'être en lien avec l'activité touristique.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	1AUt
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	ASC
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

4.2- Zone 1AUt

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées :

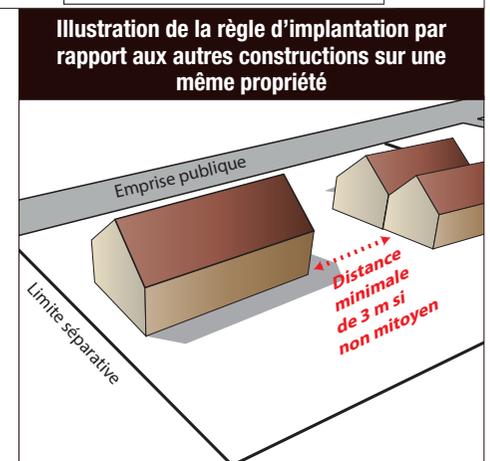
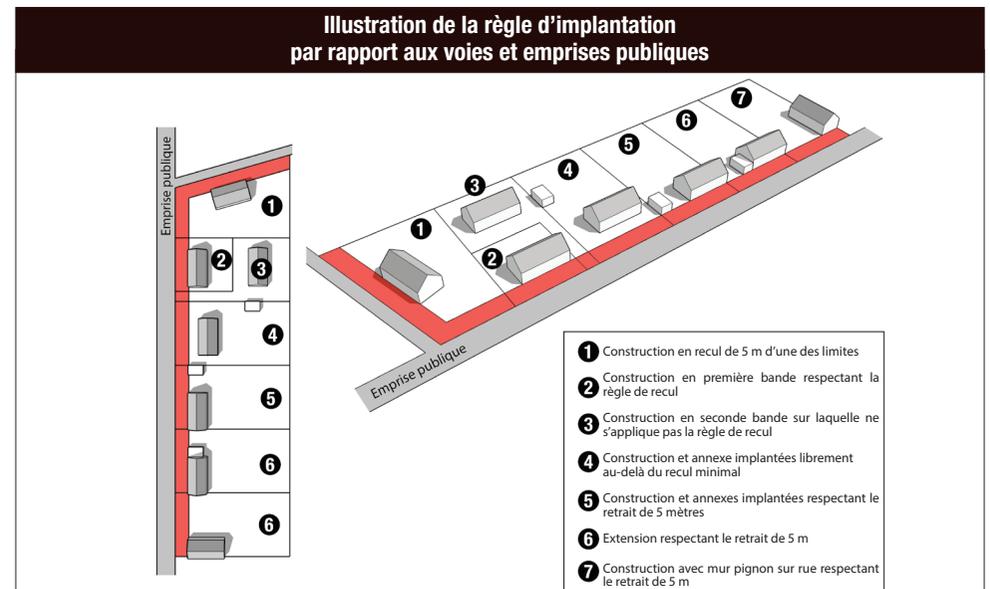
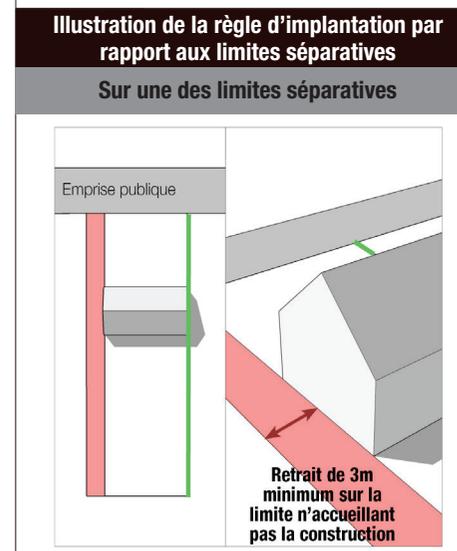
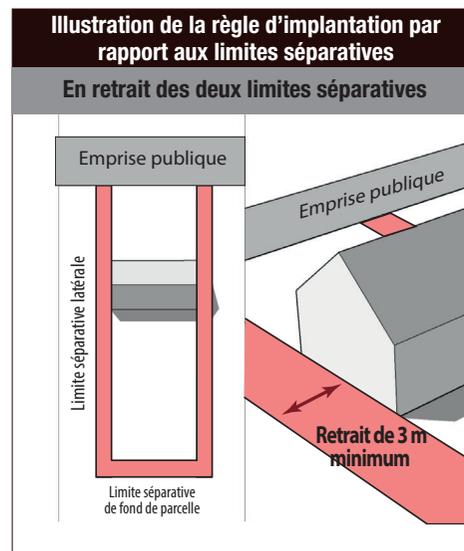
- Soit en retrait des deux limites séparatives.
- Soit sur une des deux limites séparatives.

- En cas de retrait, la construction devra respecter une distance minimale de 3 mètres, calculée en tout point du bâtiment vis-à-vis de la limite séparative n'accueillant pas la construction.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les constructions non contiguës devront respecter une distance minimale de 3 mètres entre elles.



4.2- Zone 1AUt

2.2 Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

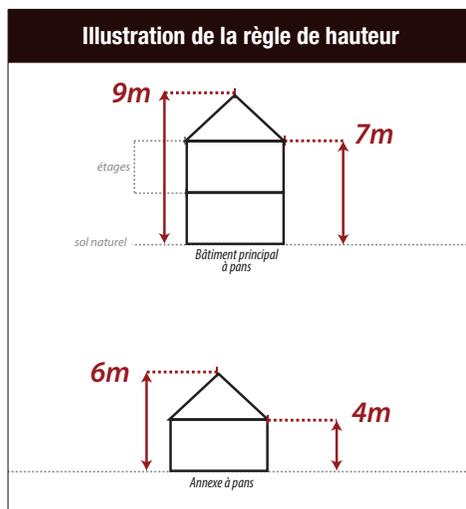
Règle générale

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

• Hauteur des constructions

Règle générale

- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'égout du toit, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+1+C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'égout du toit.



2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

- Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère harmonieux, et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.
- Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

• Coefficient de Biotope par Surface

Règle générale

- Dans le cadre de projet de construction neuves ou d'extensions des constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.

4. 3- Zone 2AU

Caractéristiques de la zone 2AU

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation à long terme à destination principale d'habitat.

Ce secteur ne dispose pas de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à proximité ou dans des capacités insuffisantes pour desservir les constructions futures.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Toute construction et installation nouvelle sont interdites.

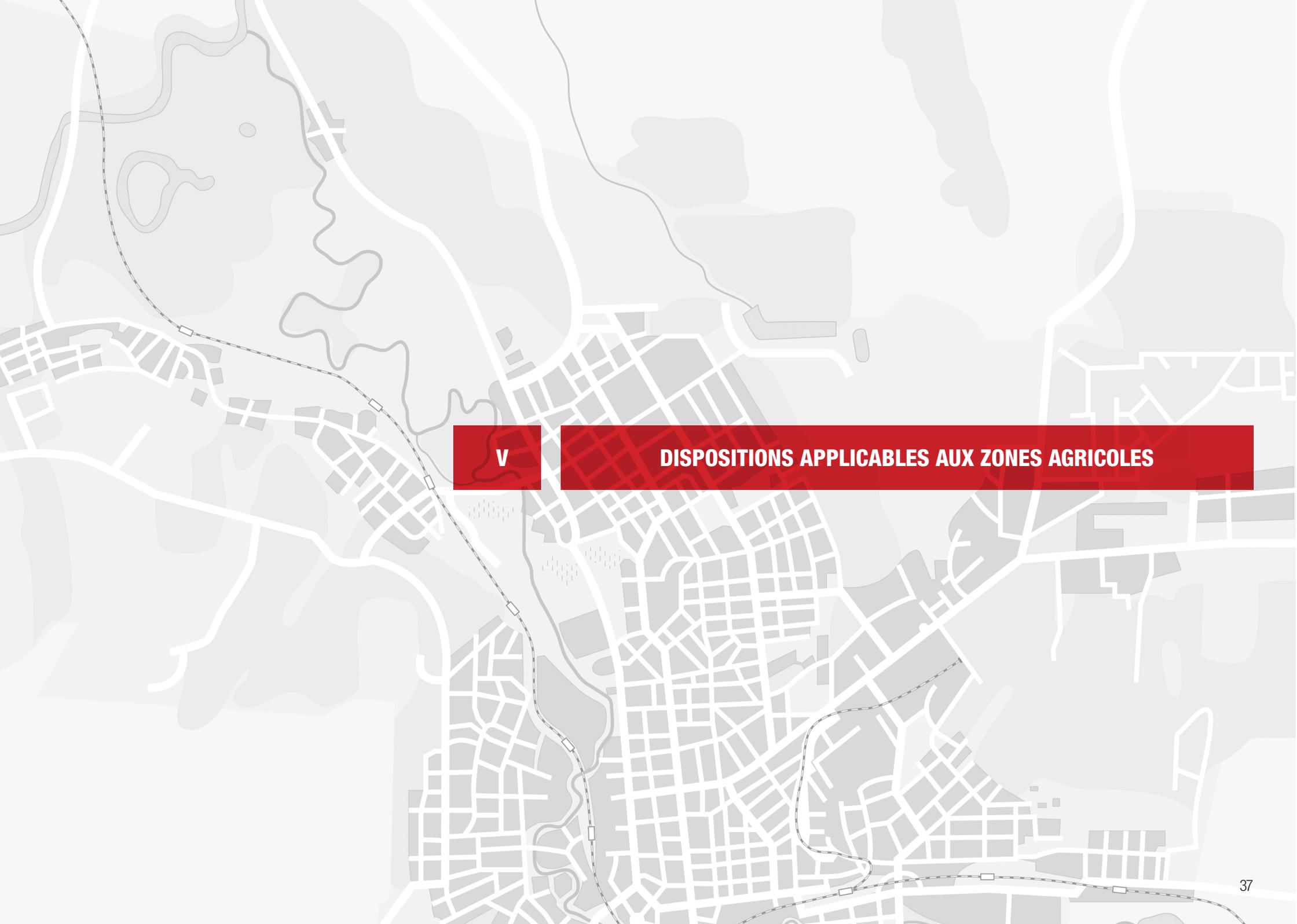
1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	2AU
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	





V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

5. 1- Zone A

Caractéristiques de la zone A

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les terres vouées à l'agriculture. Ces secteurs, équipés ou non, doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est inconstructible de fait à l'exception des bâtiments agricoles.

Elle comporte des bâtiments d'habitations sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des possibilités d'évolution pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Commerce et activité de service.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations forestières.
- Hébergement.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics. À l'exception de ceux nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Règle générale

- Les constructions et installations des «*Exploitations agricoles*» ou de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole à condition de ne pas engendrer de

risques ou nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les nouvelles constructions principales de «*Logement*» à condition d'être nécessaires à une «*Exploitation agricole*» et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.

- Les annexes et extensions des constructions principales de type «*Logement*» existantes à condition d'être implantées sur la même unité foncière.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques.

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition d'être liées et nécessaires à une «*Exploitation agricole*» ou à un «*Équipement d'intérêt collectif et services publics*».

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	A
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	⊗
Habitation	⊗
Logement	ASC
Hébergement	⊗
Commerce et activité de service	⊗
Artisanat et commerce de détail	⊗
Restauration	⊗
Commerce de gros	⊗
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	⊗
Hébergement hôtelier et touristique	⊗
Cinéma	⊗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊗
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊗
Salles d'art et de spectacles	⊗
Équipements sportifs	⊗
Autres équipements recevant du public	⊗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	⊗
Industrie	⊗
Entrepôt	⊗
Bureau	⊗
Centre de congrès et d'exposition	⊗

Destination autorisée
 Destination interdite
 ASC : Admis sous conditions

5. 1- Zone A

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 15 mètres minimum par rapport aux routes départementales et nationales.
 - 10 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Règle alternative

- Un recul moins important pourra être autorisé en cas de contraintes topographiques ou réglementaires, après avis du gestionnaire de voirie, si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manoeuvres aisées de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation, sans générer de risque pour le trafic routier.

Pour les «*Logements*» :

- Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

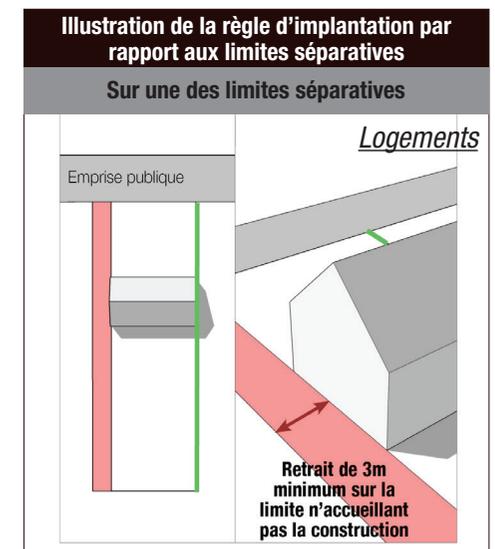
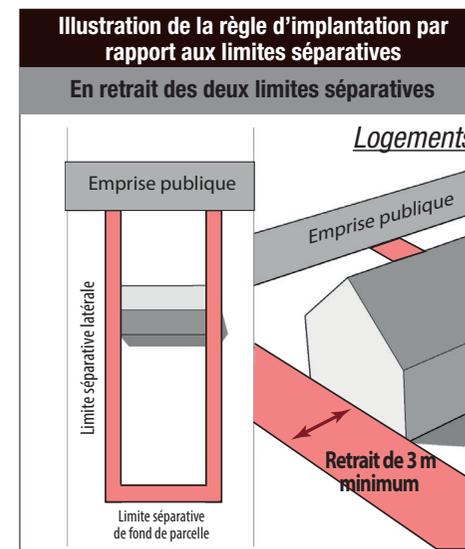
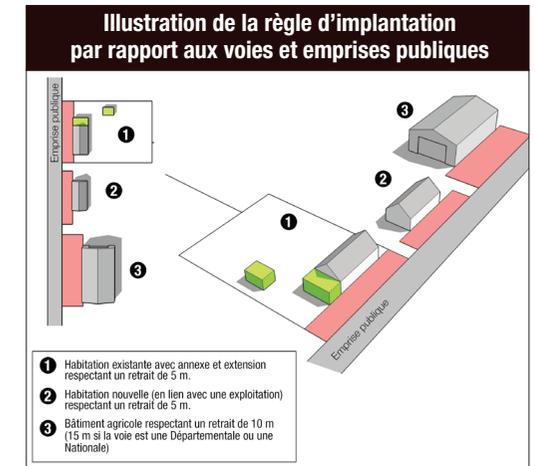
- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les nouvelles constructions des exploitations agricoles doivent respecter un retrait minimal de 100 mètres par rapport aux limites séparatives des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en retrait des deux limites séparatives.
 - Soit sur une des deux limites séparatives.
- En cas de retrait, la construction devra respecter une distance minimale de 3 mètres, calculée en tout point du bâtiment vis-à-vis de la limite séparative n'accueillant pas la

construction.



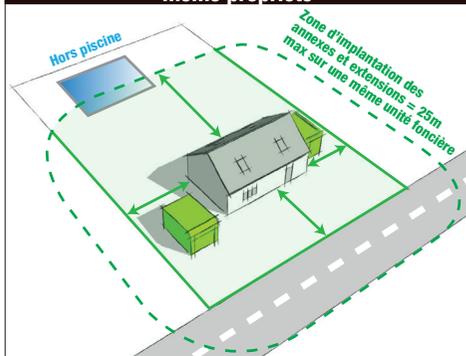
5. 1- Zone A

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les annexes des habitations devront être implantées (pour au moins un point de façade) à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale sur une même unité foncière.
- Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal ou les autres constructions agricoles préexistantes.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété



Règle alternative

- Une distance supérieure pourra être auto-

risée dans le cas d'un contexte environnemental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignants (assainissement individuel, etc), dans une limite maximale de 40 mètres, sur la même unité foncière.

2.2 Volumétrie

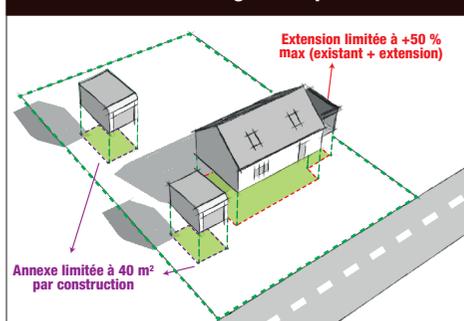
• Emprise au sol des constructions

Pour les «Logements» :

Règle générale

- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
- L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Cette augmentation ne devra pas excéder 70 m² d'emprise au sol.

Illustration de la règle d'emprise au sol



• Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les «Exploitations agricoles» :

Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres.

Règle alternative

- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

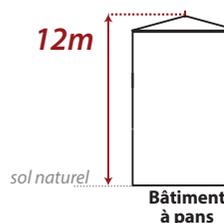
Pour les «Logements» :

Règle générale

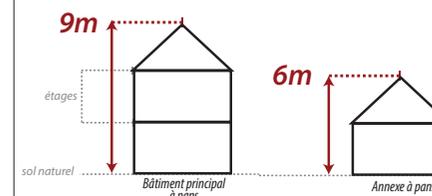
- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtiage ou de 7 mètres à l'égout du toit, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+1+C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtiage ou de 4 mètres à l'égout du toit.

Illustration de la règle de hauteur

Exploitations agricoles



Logements



5. 1- Zone A

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Caractéristiques architecturales des façades

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier.
- Les bardages bois seront laissés bruts ou chaulés.
- Les teintes claires y compris pour les sous-bassements sont interdites.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Dans le cas d'une extension de construction existante, la façade devra s'harmoniser avec la construction existante.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- Les couvertures et bardages doivent être de teinte sombre.

Règle alternative

- Des toitures différentes pourront être acceptées dans le cas d'implantation de mo-

dules photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles.



2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

• Coefficient de Biotope

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Dans le cadre de projet de construction neuves ou d'extensions des constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- S'il n'existe pas de plantations là où des constructions isolées sont projetées, il est exigé de planter, autour des bâtiments, tout en laissant libre l'espace nécessaire pour le maniement et le déplacement du matériel agricole notamment, des arbres de haute tige, de manière irrégulière de façon à éviter les alignements.
- La plantation d'un arbre de haute tige par 200 m² d'emprise au sol construit est exigé sur l'unité foncière.

5.2- Zone At

Caractéristiques de la zone At

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) visant à permettre l'affirmation du pôle touristique de la Ferme Auberge de La Besse afin d'autoriser les constructions à destination d'hébergement touristique et de restauration.

Les dispositions réglementaires visent à assurer des conditions d'aménagement favorables à l'insertion du projet dans son environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Habitation.
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Artisanat et commerce de détail.
- Commerce de gros.
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et cinéma.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics. À l'exception de ceux nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Règle générale

- Les logements sont autorisés à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole et d'être construits sur le site d'exploitation.
- Les annexes et extensions des habitations existantes sur une même unité foncière.
- Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination admise dans la zone.
- La restauration est autorisée à condition de permettre une valorisation touristique du site et d'être en lien avec l'activité touristique.

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	At
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	ASC
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	ASC
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

5.2- Zone At

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

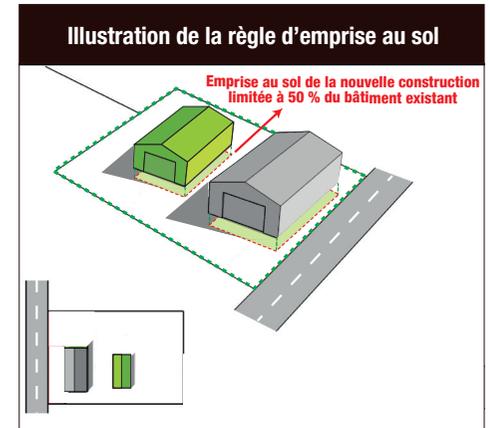
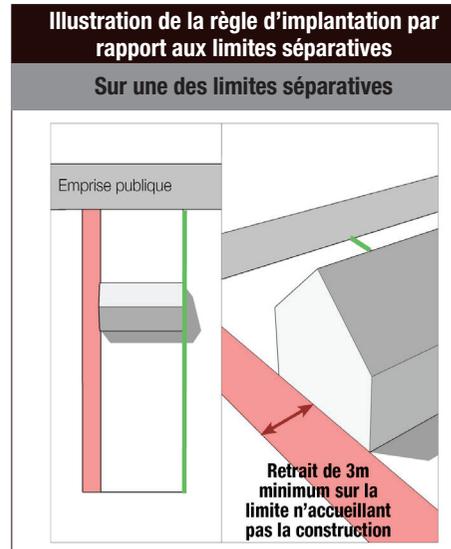
Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 3 mètres.

Pour les «Exploitations agricoles» :

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 5 mètres.



- **Hauteur des constructions**

Règle générale

- Les nouvelles constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou à l'égout du toit.
- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles ou techniques sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

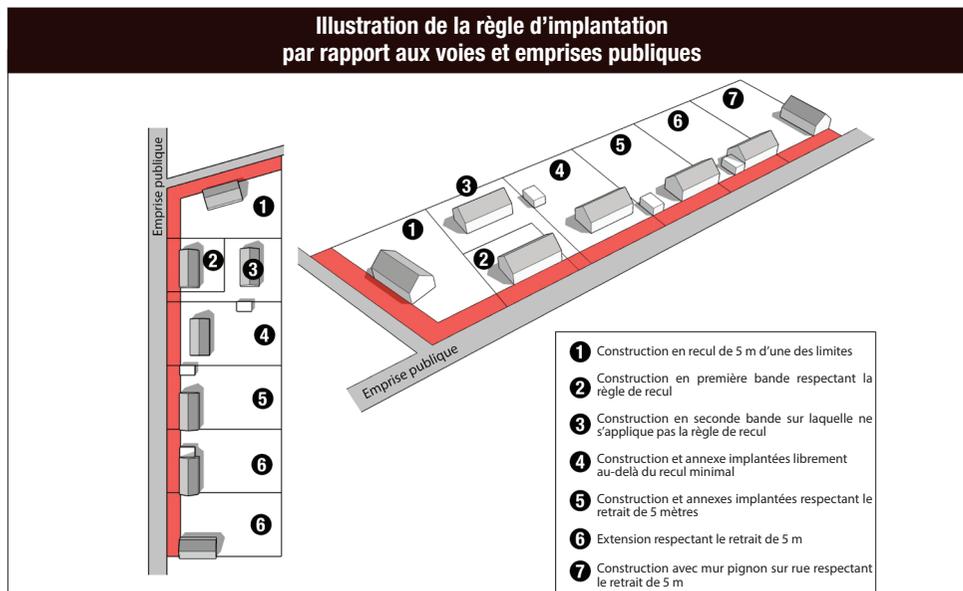
Règle générale

- Les nouvelles constructions doivent être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes, dans l'emprise de la zone.

2.2 Volumétrie

- **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol de la nouvelle construction est limitée à 50% du bâtiment principal.



5.2- Zone At

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle générale

- Toutes les constructions qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère harmonieux, et si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.
- Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix de matériaux.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- **Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**
- Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone.
- Les espaces non-bâti, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts de pleines terres.

5.3- Zone As

Caractéristiques de la zone As

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond à un secteur de préservation des terres agricoles, même liée à l'exploitation agricole, dans le but de maintenir un espace tampon avec les tissus résidentiels, mais aussi pour préserver de toute construction foncier à fort enjeu de développement) très long terme.

Le règlement applicable à la zone As garantit l'inconstructibilité de ces espaces.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Commerce et activité de service.
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics. À l'exception de ceux nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Règle générale

- Les «Installations Classées pour la Protection de l'Environnement» à condition d'être liées et nécessaires à un «Équipement d'intérêt collectif et services publics».

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	As
Exploitation agricole et forestière	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	X
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	X
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions





VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

6. 1- Zone N

Caractéristiques de la zone N

(Présentation non-opposable)

Cette zone encadre les espaces naturels ou présentant un intérêt paysager ou écologique.

Cette zone est inconstructible de fait à l'exception des bâtiments agricoles, forestiers et les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Elle comporte des bâtiments d'habitation sans lien avec l'agriculture (écarts bâtis et petits hameaux). Les règles visent à assurer des possibilités d'évolution pour ces constructions sans permettre le développement de nouvelles habitations principales.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Commerce et activité de service.
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Hébergement.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics. À l'exception de ceux nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Règle générale

- Les constructions et installations des «*Exploitations agricoles et forestières*» à condition de ne pas engendrer de risques ou nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones urbaines et à urbaniser adjacentes.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les nouvelles constructions principales de «*Logement*» à condition d'être nécessaires à une «*Exploitation agricole*» et d'être construites sur le site d'exploitation, ainsi que leurs annexes et extensions.

- Les annexes et extensions des constructions principales de type «*Logement*» existantes à condition d'être implantées sur la même unité foncière.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques.

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition d'être liées et nécessaires à une «*Exploitation agricole*» ou à un «*Équipement d'intérêt collectif et services publics*».

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	N
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	ASC
Hébergement	
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

6. 1- Zone N

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les «Exploitations agricoles et forestières» :

Règle générale

- Les constructions doivent respecter un recul minimal de :
- 15 mètres minimum par rapport aux routes départementales et nationales.
- 10 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Règle alternative

- Un recul moins important pourra être autorisé en cas de contraintes topographiques ou réglementaires, après avis du gestionnaire de voirie, si l'organisation des bâtiments et les aménagements réalisés permettent d'assurer les manoeuvres aisées de demi-tour des engins agricoles sur le terrain d'implantation, sans générer de risque pour le trafic routier.

Pour les «Logements» :

- Les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les «Exploitations agricoles et forestières» :

Règle générale

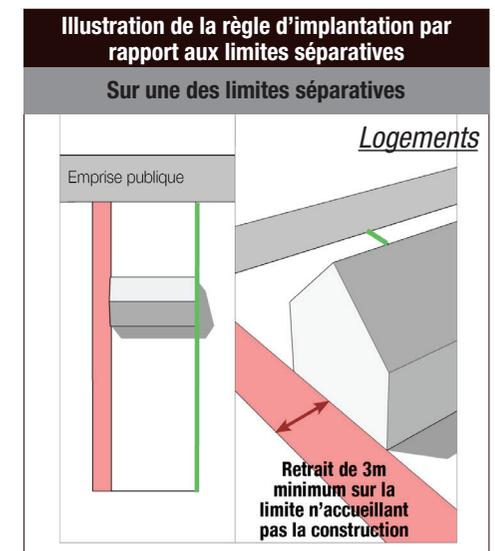
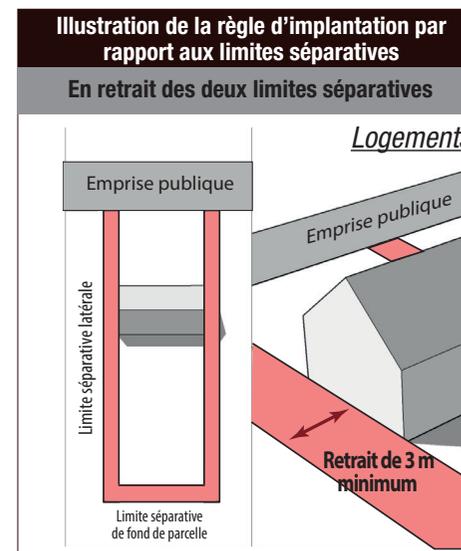
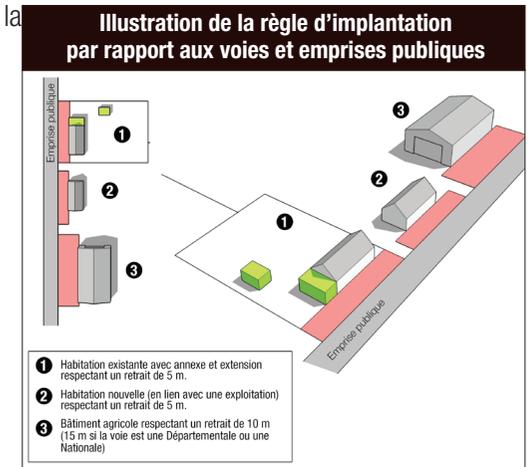
- Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les nouvelles constructions des exploitations agricoles doivent respecter un retrait minimal de 100 mètres par rapport aux limites séparatives des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Pour les «Logements» :

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées :
 - Soit en retrait des deux limites séparatives.
 - Soit sur une des deux limites séparatives.
- En cas de retrait, la construction devra respecter une distance minimale de 3 mètres, calculée en tout point du bâtiment vis-à-vis

de la limite séparative n'accueillant pas la construction.



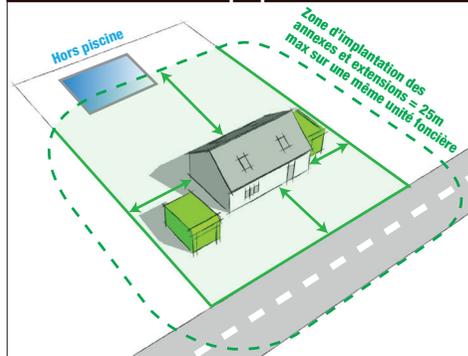
6. 1- Zone N

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

- Les annexes des habitations devront être implantées (pour au moins un point de façade) à une distance maximale de 25 mètres de la construction principale.
- Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal ou les autres constructions agricoles préexistantes.

Illustration de la règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété



Règle alternative

- Une distance supérieure pourra être autorisée dans le cas d'un contexte environne-

mental ou topographique accidenté, ou de la présence d'éléments techniques contraignants (assainissement individuel, etc), dans une limite maximale de 40 mètres, sur la même unité foncière.

2.2 Volumétrie

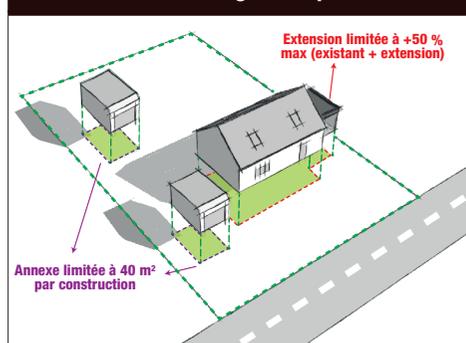
• Emprise au sol des constructions

Pour les «Logements» :

Règle générale

- La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 40 m² d'emprise au sol.
- L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU. Cette augmentation ne devra pas excéder 70 m² d'emprise au sol.

Illustration de la règle d'emprise au sol



• Hauteur des constructions

Règle générale

Pour les «Exploitations agricoles et forestières» :

Règle générale

- Les constructions devront respecter une hauteur maximale autorisée de 12 mètres.

Règle alternative

- Des adaptations de hauteurs peuvent être autorisées pour des raisons fonctionnelles, techniques, sous réserve de ne pas nuire aux paysages environnants.

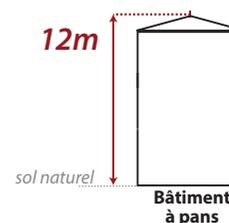
Pour les «Logements» :

Règle générale

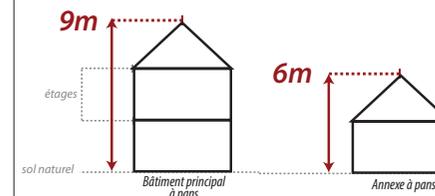
- Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 9 mètres au faîtage ou de 7 mètres à l'égout du toit, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+1+C).
- Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres au faîtage ou de 4 mètres à l'égout du toit.

Illustration de la règle de hauteur

Exploitations agricoles



Logements



6. 1- Zone N

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• **Caractéristiques architecturales des façades**

Pour les «*Exploitations agricoles et forêts*» :

Règle générale

- Les teintes des bardages acier, devront être choisies dans le nuancier.
- Les bardages bois seront laissés bruts ou chaulés.
- Les teintes claires y compris pour les sous-bassements sont interdites.
- L'emploi sans enduit ou habillage des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Dans le cas d'une extension de construction existante, la façade devra s'harmoniser avec la construction existante.

• **Caractéristiques architecturales des toitures**

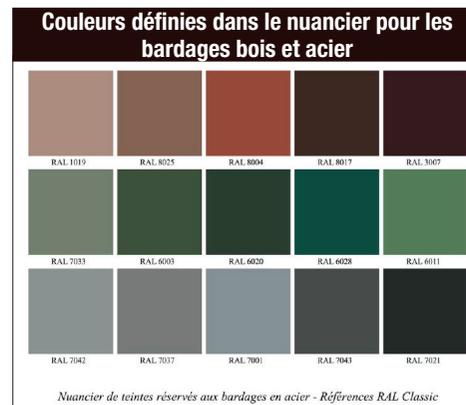
Pour les «*Exploitations agricoles et forêts*» :

Règle générale

- Les couvertures et bardages doivent être de teinte sombre.

Règle alternative

- Des toitures différentes pourront être acceptées dans le cas d'implantation de modules photovoltaïques sur les toitures des bâtiments agricoles.



2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

• **Coefficient de Biotope**

Pour les «*Logements*» :

Règle générale

- Dans le cadre de projet de construction neuves ou d'extensions des constructions existantes, le Coefficient de Biotope par Surface ne pourra être inférieur à 50% de l'unité foncière.

• **Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Pour les «*Exploitations agricoles*» :

Règle générale

- S'il n'existe pas de plantations là où des constructions isolées sont projetées, il est exigé de planter, autour des bâtiments, tout en laissant libre l'espace nécessaire pour le maniement et le déplacement du matériel agricole notamment, des arbres de haute tige, de manière irrégulière de façon à éviter les alignements.
- La plantation d'un arbre de haute tige par 200 m² d'emprise au sol construit est exigé sur l'unité foncière.

6.2- Zone Np

Caractéristiques de la zone Np

(Présentation non-opposable)

Cette zone couvre les zones naturelles et forestières présentant un enjeu important pour la qualité environnementale, écologique et/ou paysagère du territoire communal.

Elle concerne notamment les continuités écologiques (les trames vertes et bleues), ainsi que certains milieux sensibles comme les zones humides, les périmètres de protection environnementaux, etc.

Le règlement applicable à la zone Np garantit l'inconstructibilité de ces espaces dans le but de contribuer à la protection de ces milieux naturels à forts enjeux environnementaux.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

- Toute construction et installation nouvelle sont interdites.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Np
Exploitation agricole et forestière	X
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	X
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	X
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	X
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

 Destination autorisée
 Destination interdite
 ASC : Admis sous conditions

6.3- Zone Nx

Caractéristiques de la zone Nx

(Présentation non-opposable)

Cette zone correspond à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) visant à permettre la prise en compte de la micro-centrale électrique au Moulin de la Planche afin d'autoriser les constructions à destination d'industrie.

Les dispositions réglementaires visent à assurer des conditions d'aménagement favorables à l'insertion du projet dans son environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

1.1 Interdiction d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Les destinations suivantes sont interdites :

- Exploitations agricoles et forestières.
- Habitation.
- Commerce et activité de service.

Les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Équipements d'intérêt collectif et services publics. À l'exception de ceux nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.
- Entrepôts, bureau et centre de congrès et d'exposition.

1.2 Limitations d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités

Règle générale

- Les annexes et les extensions des constructions, les installations, les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement de l'industrie.

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DESTINATIONS INTERDITES OU SOUMISES À CONDITION	Nx
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

	Destination autorisée
	Destination interdite
ASC :	Admis sous conditions

6.3- Zone Nx

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1 Implantations des constructions

• Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement d'une distance minimale de 5 mètres.

• Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Règle générale

Les nouvelles constructions doivent être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes, dans l'emprise de la zone.

2.2 Volumétrie

• Emprise au sol des constructions

Règle générale

- La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieur à 50% de l'emprise au

sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

- L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 60% de la surface totale de l'unité foncière comprise dans la zone Nx.

• Hauteur des constructions

Règle générale

- La hauteur des constructions à usage d'activités ne pourra excéder 12 mètres au faitage ou à l'égout du toit.

2.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

• Caractéristiques architecturales des façades

Règle générale

- Les teintes des enduits doivent rester discrètes et s'harmoniser entre elles et avec le paysage environnant, bâti ou non (couleurs claires, ton pierre ou ton sable, gris, etc).

- Les teintes des bardages aciers et métalliques devront être choisies dans la palette de couleurs proposée.

- Dans le cas d'une extension de construction existante, la façade devra s'harmoniser avec la construction existante.

• Caractéristiques architecturales des toitures

Règle générale

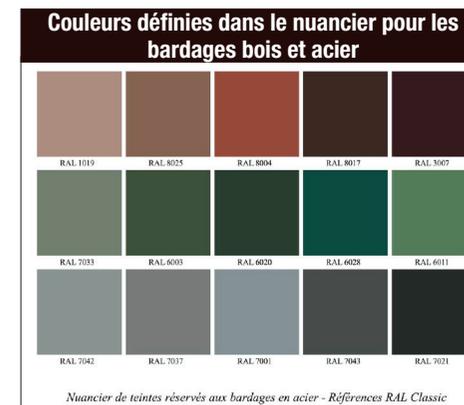
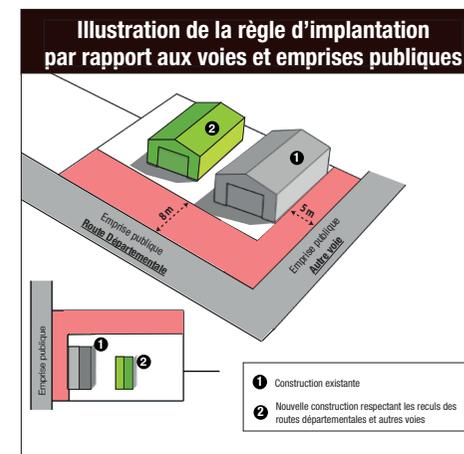
- Les couvertures et bardages doivent être de teinte sombre.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

• Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie et adaptée à l'échelle de la zone.

- Les espaces non-bâties, à l'exception des aires de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts de plaines terres.





VII

ANNEXES

Annexes - Lexique national

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction :

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

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminent la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplisse leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol :

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

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

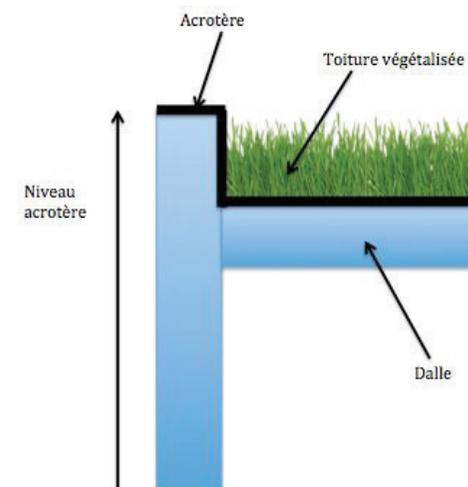
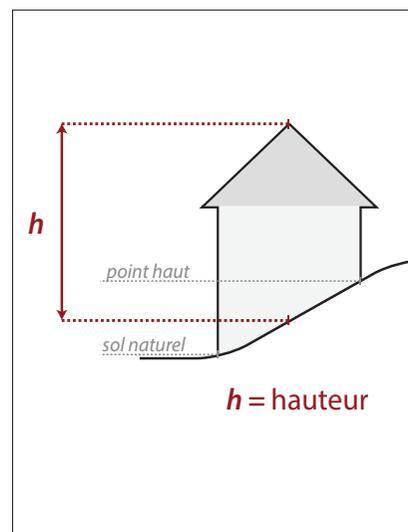
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur :

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



Annexes - Lexique national

Limites séparatives :

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

Local accessoire :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Annexes - Lexique local

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

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

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

1. Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2. Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
3. Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4. Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles,

équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5. Pour la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les annexes et extensions sont réputées avoir la même destination que le local principal (construction principale).

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : recouvre les 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 : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

- Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Les logements recouvrent notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Hébergement : recouvre les 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 activités 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'établissements de spectacles cinématographiques mention-

née à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipement 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'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- 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.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipe-

Annexes - Lexique local

ments d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Salle d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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

- Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinée à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement 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 : 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.

DÉFINITIONS ET PRÉCISIONS SUR L'APPLICATION DES RÈGLES

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution du projet soumis à permis de construire.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (figure sur les documents graphiques du PLU), soit d'un plan d'alignement (qui figure en annexe du PLU).

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie soit en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie). L'autre ou les autres limites doivent être considérées comme des limites séparatives latérales.

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R111-32 à R111-35 du code de l'urbanisme.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Cette pratique est réglementée aux articles R111-47 à R111-50 du code de l'urbanisme.

Changement de destination

Il y a un changement de destination lorsqu'il y a un passage de l'une à l'autre des destinations (ou sous-destination) de construction. Soit le changement est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire. Soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

Clôture

Une clôture est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public). Pour les clôtures constituées de murs-bahut et d'un grillage, le règlement donne la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture, qui sera donc différente de celle de la clôture.

Annexes - Lexique local

Coefficient de Biotope

Le coefficient d'espaces verts (ou biotope) est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Ex : Sur un terrain de 1 000m², construit sur 600 m². Au moins 40 % de la surface du terrain non bâtie doit être traitée en espaces verts (160 m²), dont 10 % de la surface du terrain non bâtie (40 m²) doit être en pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.

60 % d'emprise au sol

10 % : espace de pleine terre (100m²)

30 % : autre espace vert (300m²)

Pour le calcul du coefficient d'espaces verts, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

Espaces verts de pleine terre

Indice : 1

Espaces verts sur dalle : plus de 80cm de terre végétale

Indice : 0,50

Espaces verts sur dalle : entre 15cm et 80cm de terre végétale (Toiture végétalisée semi-intensive ou intensive par exemple)

Indice : 0,25

Espaces verts sur dalle: moins de 15cm de terre végétale (Toiture végétalisée extensive

par exemple)

Indice : 0,15

Combles

Super-structure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment; étage supérieur d'un bâtiment, correspond à ce volume coupé par un pan de toiture.

Construction légère

Construction ne comportant pas de fondation sous des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables. (Ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL).

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Domaine privé

L'article L.2211-1 alinéa 2 du CGPPP (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) range directement dans le domaine privé les chemins ruraux, les bois et forêts, les immeubles à usage de bureaux ainsi que les

réserves foncières des personnes publiques.

Domaine public

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers appartenant à l'État ou à des collectivités territoriales mis à disposition du public ou affectés à un service public. Le domaine public est soumis au régime du droit administratif et relève des juridictions administratives. Le domaine public peut aussi bien être constitué d'immeubles que d'éléments naturels (domaine public forestier) .

Selon l'art. L.52 du Code du domaine de l'Etat, les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Éléments techniques

Ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc... .

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique

Les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc

public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limite de ces emprises sont celles définies en limite séparative.

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

Espace vert

Les espaces verts sont définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Habitation

Toutes les catégories de logements y compris les logements de fonction.

Annexes - Lexique local

Habitations légères de loisirs

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'État en application de la loi du 19 juillet 1976.

Intégration paysagère

L'intégration paysagère est un aménagement qui doit permettre d'assurer l'intégration d'une construction ou d'une installation dans l'environnement naturel ou urbain existant. Il s'agit donc de respecter le paysage environnant, de préférence en conservant les végétaux existants. Lorsque la préservation des végétaux existants n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, des plantations nouvelles doivent être installées. D'essences locales, elles doivent de préférence être diversifiées. Ce point est étudié à travers le volet paysager des permis.

Mur de qualité en pierre

Les murs de clôtures en pierres seront bâtis entièrement en pierres du pays : la facture sera en «limousinerie», c'est à dire en moel-

lons de tout venant, non équarris, assisés à l'horizontale sur les parements, sans joints, liés d'un mortier de tuf ou sable et chaux pour le blocage interne.

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Revêtements réversibles

Réversible : aménagement qui peut être enlevé rapidement pour retrouver son sol d'origine.

Les revêtements utilisés pour la réalisation de la voirie privée dans les zones délimitées doivent limiter l'imperméabilisation des sols. Ces revêtements doivent être facilement réversibles. Leurs surfaces doivent être poreuses permettant l'absorption d'eau.

Ces revêtements de sol doivent être perméables et permettre de réduire ou de supprimer les dispositifs de collecte d'eaux pluviales.

Les matériaux utilisés peuvent être :

- du gravier stabilisé
- des dalles drainantes
- des pavés de sol en béton drainant (etc...)

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance de la déclaration préalable et aux autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surfaces hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal,

Annexes - Lexique local

industriel ou commercial ;

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate qui constitue une couverture du bâtiment et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Une toiture-terrasse peut être traitée en jardin ou elle peut être constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine pu-

blic) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

Zonage

Le zonage regroupe les 4 grandes zones (U, AU, A, N). Il exprime la délimitation graphique des zones. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation soumise aux mêmes règles (ex : Ua, N, etc.). Des conditions particulières de règles à l'intérieur d'une zone peuvent être édictées, à ce moment-là on parlera de secteur (ex : Ua1, etc.). Les limites de zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Annexes - Nuancier

NUANCIER DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-VIENNE - CAUE 87

Nuancier Départemental :



CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT
 1 rue des Ailes 87000 Limoges - Tél. 05 55 32 32 40 - Fax 05 55 32 23 25



Ce nuancier propose une sélection de teintes vous permettant de définir votre projet de coloration (construction neuve ou restauration) dans le respect des dominantes locales. Ces couleurs ont été sélectionnées à partir d'observations sur le terrain, en s'efforçant de repérer en priorité les plus anciennes d'entre elles.

Contenu et utilisation du nuancier :

- 14 teintes (codifiées de CM 01 à CM 14) pour les murs de façades enduits, jointoyés, ou peints.

- 36 teintes (codifiées de CM 15 à CM 36) pour les menuiseries bois ou métal (fenêtres, volets, portes) et les ferronneries.

On pourra retrouver sur la plupart des nuanciers de peinture ou de revêtement façade des correspondances ou superposant les échantillons de ce nuancier avec ceux de la marque choisie.

Les perses de bois apparents (colorés) ou les bardages (en châtaigner par exemple) ne seront pas peints, mais laissés naturels (taillis grisés) ou traités par imprégnation (huile de lin, brou de noix, ou laque cellulosique).

Conseils pour un traitement cohérent et harmonieux :

- définir en premier lieu la couleur de la façade, en fonction du type d'architecture et de l'environnement (en réservant les couleurs les plus claires pour les constructions neuves ou récentes) ;

- définir le choix de la couleur des menuiseries en fonction de la couleur de la façade (un ton sur ton approxime le relief de l'ensemble) ;

- définir un même ton pour l'ensemble des menuiseries et ferronneries, en jouant sur deux ou trois nuances (exemple : CM 31 et CM 32 pour les fenêtres et volets, et CM 33 pour la porte et les ferronneries). Dans tous les cas on choisira la nuance la plus foncée pour la porte et les ferronneries ;

- choisir de préférence une peinture d'aspect mat ou satiné pour les menuiseries et ferronneries.

NB : toute modification de couleur est soumise à autorisation et doit être l'objet d'une déclaration de travaux (ou être intégrée au permis de construire le cas échéant)

Le présent document a reçu l'avis favorable du SDAP de la DDE, du STP 87, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, et de la CAPEB. Avec le soutien financier du STP 87 et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.



Annexes - Nuancier

Correspondances du nuancier départemental de la Haute-Vienne :

CORRESPONDANCES DU NUANCIER DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-VIENNE

Remarques et recommandations d'usage :

Ces correspondances couleurs ont été déterminées à partir du document original du nuancier départemental, consultable sur demande au CAUE87 (le document papier est un peu plus pâle que l'original). La version visualisable sur le site dépend quant à elle de la qualité de l'écran ; il est déconseillé d'imprimer le nuancier car selon les réglages de l'imprimante, il peut y avoir des écarts importants.

Certaines correspondances référencées ci-dessous sont approximatives (symbole ±). A la mise en œuvre, il est possible qu'il y ait des différences significatives en fonction du support sur lequel sera appliquée la peinture.

CORRESPONDANCES POUR LES MENUISERIES :

référence CAUE	Marque Tollens	Marque La Seigneurie	Nuancier NCS	Nuancier RAL
CM 01	1157-2	CH1 0204	1002-Y50R	RAL 1013
CM 02	1158-3	± CH1 0996	3005-Y50R	RAL 1019
CM 03	1158-5	CH1 0999	5005-Y50R	RAL 7006
CM 04	1175-3	CH1 1122	4005-R90B	RAL 7042
CM 05	1175-2	± CH1 1117	2502-B	RAL 7038
CM 06	1175-1	± CH1 0135	1005-R90B	RAL 7035
CM 07	1163-2	-	2005-B20G	± RAL 9018
CM 08	1162-3	-	2010-B	-
CM 09	1162-4	± SE 1985	5010-B30G	-
CM 10	1102-5	± SE 1983	5010-B70G	± RAL 6028
CM 11	1102-4	± SE 1981	3010-B30G	-
CM 12	1102-3	± SE 1980	201-B70G	-
CM 13	1085-2	CH1 0209	1510-Y10R	RAL 1015
CM 14	1080-2	-	1015-Y10R	RAL 1014
CM 15	1062-4	-	1030-Y20R	± RAL 1002
CM 16	1056-4	SE 1214	2040-Y20R	± RAL 1001
CM 17	1061-3	CH1 0265	1020-Y20R	-
CM 18	1061-1	CH1 0221	0505-Y30R	± RAL 1015

référence CAUE	Marque Tollens	Marque La Seigneurie	Nuancier NCS	Nuancier RAL
CM 19	1163-4	-	3010-B	-
CM 20	1163-5	-	4010-R90B	RAL 7000
CM 21	1163-6	-	6010-R90B	RAL 7031
CM 22	1123-5	± SE 1924	5020-R90B	± RAL 5014
CM 23	1123-4	± CH1 0475	3020-R90B	± RAL 7001
CM 24	1123-3	-	2020-R80B	-
CM 25	1026-5	± CH1 0683	4030-Y90R	± RAL 8004
CM 26	1016-6	CH1 0696	5030-Y90R	± RAL 3009
CM 27	1024-6	CH1 0688	6030-Y90R	RAL 3005
CM 28	1035-6	CH1 1047	7010-Y70R	RAL 8011
CM 29	1035-5	CH1 1018	5010-Y70R	RAL 8025
CM 30	1035-4	-	4010-Y70R	-
CM 31	1079-4	CH1 0520	3010-G40Y	-
CM 32	1079-5	-	4010-G30Y	± RAL 6013
CM 33	1084-6	-	6010-G30Y	± RAL 6003
CM 34	1161-5	CH1 1134	5005-B80G	± RAL 7033
CM 35	1161-4	SE 1539	4005-B80G	-
CM 36	1161-3	CH1 1132	3010-B80G	-

Annexes - Nuancier

Correspondances du nuancier
départemental de la Haute-
Vienne :

CORRESPONDANCES POUR LES ENDUITS (OU PEINTURES DE FAÇADES) :

<u>référence CAUE</u>	<u>Marque d'enduit Weber & Brouin</u>	<u>Marque d'enduit PRB</u>	<u>Correspondances peinture</u>	<u>Nuancier NCS</u>
CE 01	013 brun foncé	38 Lascaux	FT 140 ou 1055-4 Meulière (Tollens)	3520-Y20R
CE 02	010 beige ocre	18 Ile de France	7208 Beige Sablon (la Seigneurie)	2020-Y25R
CE 03	230 doré clair	08 Vieux Tulleau	7218 Beige Sahel (la Seigneurie)	2010-Y40R
CE 04	009 beige	589 Corinthe	7217 beige Brocatelle (la Seigneurie)	1010-Y30R
CE 05	044 brun clair	11 Plaine de Luçon	7204 Beige Cailloux (la Seigneurie)	2010-Y30R
CE 06	202 cendre beige foncé	757 Gibraltar	FT 224 ou 1158-3 Chaume (Tollens)	2005-Y50R
CE 07	241 marron rose	865 Tolède	5970 Beige Marbre (la Seigneurie)	-
CE 08	215 ocre rompu	23 Franche Comté	7636 beige Cachemire (la Seigneurie)	3010-Y25R
CE 09	105 brun vert	40 Cévennes	7635 beige Camare (la Seigneurie)	-
CE 10	012 brun	901 Berry	8025 Beige Albâtre (la Seigneurie)	3020-Y20R
CE 11	207 beige clair	721 Guérande	7173 Beige Silt (la Seigneurie)	1005-Y20R
CE 12	209 Gris bleuté clair	383 Islande	8076 Gris Gemini (la Seigneurie)	1502-G
CE 13	278 bleuté vert	39 Camac ou 45 Côte d'Opale	8083 Gris Balance (la Seigneurie)	2005-B50G
CE 14	276 gris vert	41 Finistère	8078 Vert Bambou (la Seigneurie)	2502-Y

