
MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

REGLEMENT - Extrait

Arrêté du Président prescrivant la modification simplifiée n°2 le :	25/03/2025
Délibération fixant les modalités de la mise à disposition du public le :	09/07/2025
Mise à disposition du public :	du 28/07/2025 au 29/08/2025
Approbation le :	

SOMMAIRE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	6
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	7
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	10
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES et derogations	12
ARTICLE 5 - RAPPELS	13
CHAPITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	16
ARTICLE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES.....	17
ARTICLE 2 - DISPOSITIONS COMMUNES RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
ARTICLE 3 - DISPOSITIONS COMMUNES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE 4 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	52
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	56
CARACTERE DE LA ZONE.....	56
Zone U.....	57
Rappel :.....	57
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	57
Zone UE	68
Rappel :.....	68
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	68
Zone UEc.....	78
Rappel :.....	78
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	78
Zone UI-ZAC.....	88
Rappel :.....	88
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	88
Zone UZ1-ZAC	96
Rappel :.....	96
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	96

Zone UZ2-ZAC	107
Rappel :	107
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	107
Zone ZA-ZAC	116
Rappel :	116
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	116
Zone UJ.....	126
Rappel :	126
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	126
ZONE UP.....	129
Rappel :	129
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	129
Zone UT	134
Rappel :	134
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	134
CHAPITRE VII– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	139
CARACTERE DE LA ZONE.....	139
Zone AUH	140
Rappel :	140
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	140
Zone AUE.....	151
Rappel :	151
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	151
Zone AUP.....	161
Rappel :	161
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	161
Zone AUT.....	166
Rappel :	166
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	166
CHAPITRE VIII– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	171
CARACTERE DE LA ZONE.....	171
Zone A	172
Rappel :	172
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	172

Zone AE	181
Rappel :	181
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	181
CHAPITRE IX– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	185
CARACTERE DE LA ZONE.....	185
Zone NEnr.....	186
Rappel :	186
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	186
Zone NJ.....	189
Rappel :	189
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	189
Zone NL	192
Rappel :	192
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	192
Zone NPP.....	195
Rappel :	195
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	195
Zone NPT	204
Rappel :	204
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	204
Zone NVN	207
Rappel :	207
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	207
Zone NVP.....	210
Rappel :	210
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	210
Zone NZh	215
Rappel :	215
Règles applicables en COMPLÉMENT des dispositions communes :	215
CHAPITRE X : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET SERVITUDES DE MIXITE LOGEMENT	218
I. EMPLACEMENTS RESERVES	218
II. SERVITUDE DE MIXITE LOGEMENT	223
CHAPITRE X : LEXIQUE.....	224
I. Définition des destinations et sous-destinations.....	224

II. Définitions et schémas explicatifs par thème	227
III. Annexe documentaire.....	234

CHAPITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

2/ Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

En application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, des périmètres d'attente de projet global sont identifiés au plan de zonage.

Durant une durée de 5 ans, à compter de la date de création de cette servitude au PLUi (approbation), les constructions ou installations sont interdites.

Seuls sont autorisés :

- le changement de destination des constructions existantes ;
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, et la réfection des constructions existantes ;
- l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

3/ La hauteur d'une construction

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

La hauteur d'une construction qu'elle que soit son usage est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière (d'implantation de la construction), et l'égout du toit des toitures ou de l'acrotère pour les toitures terrasses (ou mono pente). Elle est désignée, dans le présent document, comme « la hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère »

Elle est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) ou au niveau de la voirie de desserte ou de la bordure du trottoir quand elle existe. Si une réhausse de la construction est imposée, la hauteur est mesurée à partir de cette réhausse.

La hauteur maximale autorisée peut être dépassée dans les cas suivants :

- Ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement et à la sécurité de la construction (ex : machinerie d'ascenseurs, garde-corps), et ce ceci dans la limite de 10% de la hauteur maximum autorisée.
- Harmonisation avec les gabarits existants autour du site d'implantation. Dans le cas de la construction à usage d'habitation dans une dent creuse, la nouvelle construction pourra respecter la hauteur de l'une des constructions contiguës (à condition d'avoir le même usage) même si celle-ci est supérieure à la hauteur maximale autorisée.