

Document de travail



**DISPOSITIONS APPLICABLES À LA
ZONE **

Il est rappelé que les règles spécifiques à chaque zone se cumulent avec les **Dispositions générales** et les **Dispositions communes à toutes les zones**

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITION

DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Le tableau ci-après donne pour chaque secteur et sous-secteurs les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites. Le paragraphe suivant donne les conditions suivant lesquelles les autorisations peuvent être délivrées pour les destinations et sous-destinations admises sous conditions.



Cf. **Dispositions générales**

"Définition des destinations et sous- destinations des constructions"

		V Autorisée	(-) Autorisée sous conditions	X Interdite
Zone UB				
Destinations	Sous-Destinations	UB	UBp	UBh
Exploitations agricole et forestière	Exploitation agricole	(1)	(1)	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	V	V	V
	Hébergement	V	V	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	(2)	(2)	X
	Restauration	V	V	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V	X
	Cinéma	X	X	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	X
	Équipements sportifs	V	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	V	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	(3)	(3)	X
	Entrepôt	X	X	X
	Bureau	V	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

(1) "Exploitation agricole"

- Si **une exploitation agricole pré-existe sur l'unité foncière** : les constructions et changement de destination de constructions existantes sont autorisés sous réserve de conforter cette exploitation.
- Si **aucune exploitation ne pré-existe sur l'unité foncière** : les constructions et changement de destination de constructions existantes sont autorisés sous réserve qu'ils concernent le processus de vinification (cuvage) et la vente directe aux consommateurs.

(2) "Artisanat et commerce de détail"

Les projets relevant de la sous-destination "Artisanat et Commerce de détail" doivent être compatibles avec les orientations définies dans l' **OAP Commerce** .

Les seuils de surface de vente suivant s'appliquent :

Localisation du projet (Cf. OAP Commerce)	Régime applicable
Au sein d'un périmètre "Commerce de proximité"	V
Au sein d'un périmètre "Commerce de semi-proximité"	Surface de vente = 500m ² minimum
En dehors de tout périmètre	Surface de vente = 100m ² maximum

(3) "Industrie"

Sous réserve que le projet n'excède pas 300m² de surface de plancher totale (y compris en cas d'extension d'une activité existante) et que les activités projetées soient compatibles avec un environnement résidentiel, et avec les réseaux et infrastructures existantes.

X Pour rappel, lorsqu'une destination ou sous-destination est interdite, seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions prévues dans les **Dispositions communes à toutes les zones** du présent règlement.

USAGES ET AFFECTATIONS DU SOL INTERDITS ET AUTORISÉS SOUS CONDITIONS

(-) Autorisé sous conditions X Interdit

Usage et affectation du sol	Régime applicable
ICPE soumise à autorisation	X
<ul style="list-style-type: none"> • ICPE soumise à enregistrement • ICPE soumise à déclaration 	(-) sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement de la zone, et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes
Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs	X
Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération.	X
Les carrières et autres sites d'extraction des ressources du sous-sol	X

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Pour rappel, l'implantation des annexes et des piscines est réglementée dans les **Dispositions communes à toutes les zones** du présent règlement.

ARTICLE 1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES **i** (OU PRIVÉES OUVERTE À LA CIRCULATION PUBLIQUE)

- Si elle existe, selon la marge de recul ou l'alignement imposé au **Plan de zonage** ;
- Si l'unité foncière est concernée par une **OAP sectorielles** : l'implantation du projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement décrites dans l'OAP ;
- Lorsqu'il existe un **ordonnancement i** de fait, en particulier en **UBp**, il détermine l'implantation des nouvelles constructions et installations, y compris les annexes (Cf. illustration dans le lexique)
 - › Dans le cas d'une implantation de la nouvelle construction à l'alignement **i** de la rue : l'alignement sur rue s'entend à alignement constant et sera au minimum de 70% du linéaire de façade édifiée sur la rue (Cf. illustration ci-dessous). Par ailleurs, pour les constructions à usage d'habitation en rez-de-chaussée, un recul de 50cm est autorisé pour permettre l'aménagement d'une bande plantée au devant de la façade (Cf. illustration ci-dessous).

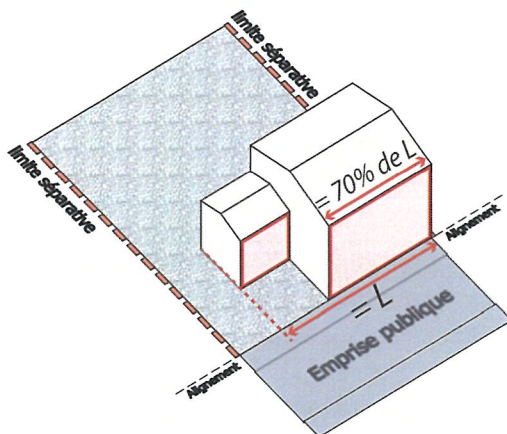
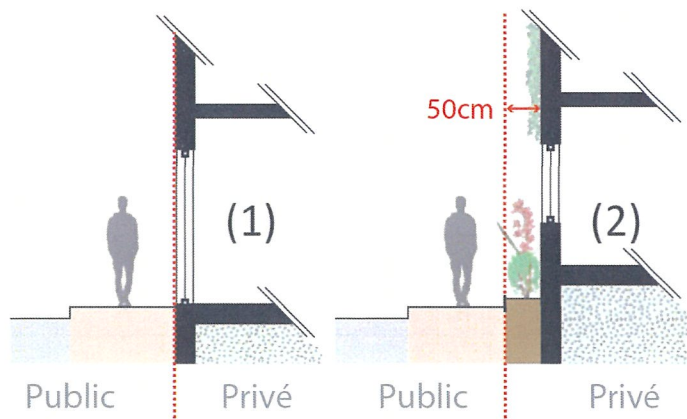


Illustration de l'alignement constant de la construction sur 70% de son linéaire de façade sur rue



Alignement strict sur rue pour un rez-de-chaussée d'activité avec vitrine (1) ou alignement relatif pour un rez-de-chaussée habité (2)

- Sinon, les constructions ou installations doivent être édifiées **en retrait de 5m maximum** de la rue.

Pour les constructions relevant de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics"

L'implantation des constructions et installations relevant de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics" n'est pas réglementée. L'implantation de ces constructions, ouvrages et installations doit viser un objectif de sobriété foncière et d'intégration harmonieuse au site.




IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

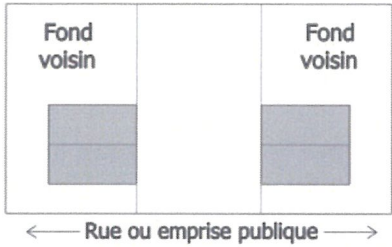
Une **bande de constructibilité  principale (BCP)** est délimitée au sein de l'emprise parcellaire d'une profondeur de **20m** ; mesurée perpendiculairement à l'axe de la voie et à partir de la limite de propriété sur la voie ou emprise publique ou privée. La **bande de constructibilité secondaire (BCS)** correspond à la partie de l'emprise parcellaire située au-delà des 20 m.

(BCP) Dans la bande de constructibilité principale :

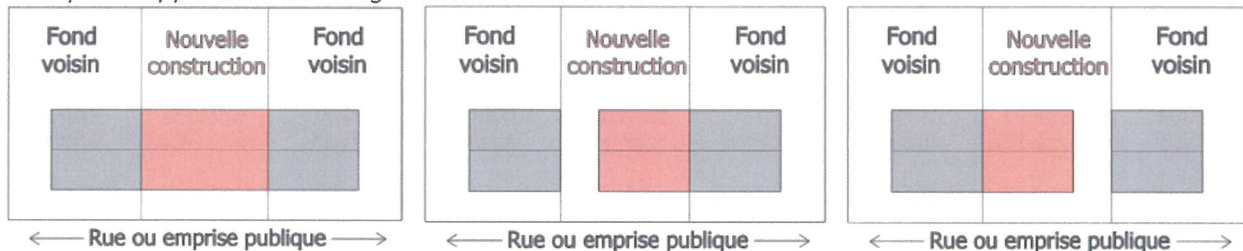
D = Distance entre limite séparative et la construction

H= Hauteur de la construction à l'égout de toiture ou à la base de l'acrotère

- En  et  , les constructions peuvent être implantées :
 - › soit en limite séparative ($D=0m$) ;
 - › soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans pouvoir être inférieure à 3m ($D=H/2$ et $D\geq 3m$).
- En  , les constructions doivent être implantées selon le contexte aux abords :

<p>Cas n°1 : Les deux parcelles voisines sont bâties* en limite séparatives</p> 	<p>Alors les nouvelles constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur les deux limites séparatives ; • Soit sur au moins l'une des limites séparatives, auquel cas le retrait de la façade libre par rapport à la limite séparative sera d'au moins la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pouvoir être inférieur à 3m ($D=H/2$ et $D\geq 3m$). <p><i>*Est considéré "bâtie en limite séparative" si la construction du fond voisin au droit de la limite dépasse 3,5m de hauteur à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse ou terrasse en attique</i></p>
--	--

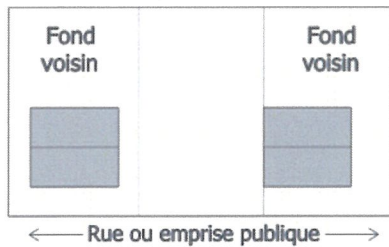
Exemples d'application de la règle dans le cas n°1





Cas n°2 :

L'une des parcelles voisines est bâtie* en limite séparative

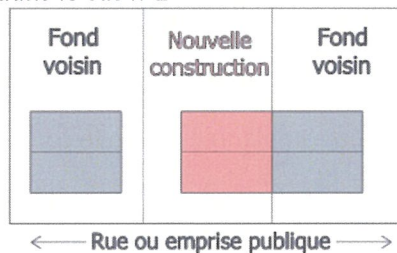
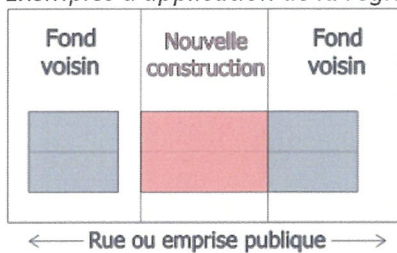


Alors les nouvelles constructions doivent être implantées

- Soit sur les deux limites séparatives ;
- Soit au minimum sur la limite séparative bâtie, auquel cas le retrait de la façade libre par rapport à la limite séparative sera d'au moins la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pouvoir être inférieur à 3m ($D=H/2$ et $D \geq 3m$).

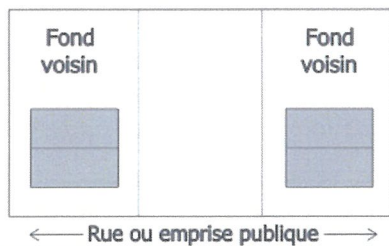
**Est considéré "bâtie en limite séparative" si la construction du fond voisin au droit de la limite dépasse 3,5m de hauteur à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse ou terrasse en attique*

Exemples d'application de la règle dans le cas n°2



Cas n°3 :

Aucune parcelle voisine n'est bâtie* en limite séparative

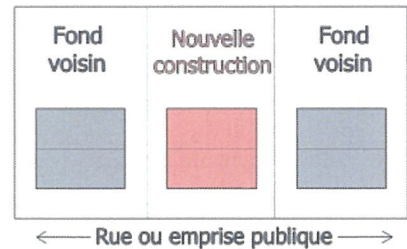
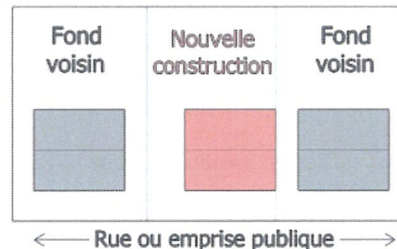
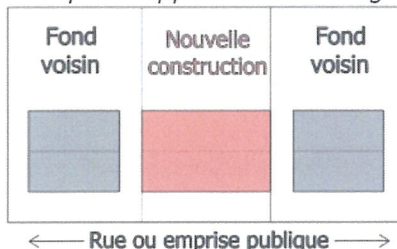


Alors les nouvelles constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans pouvoir être inférieur à 3m ($D=H/2$ et $D \geq 3m$).

**Est considéré "bâtie en limite séparative" si la construction du fond voisin au droit de la limite dépasse 3,5m de hauteur à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère de la toiture-terrasse ou terrasse en attique*


Exemples d'application de la règle dans le cas n°3








(BCS) Dans la bande de constructibilité secondaire :

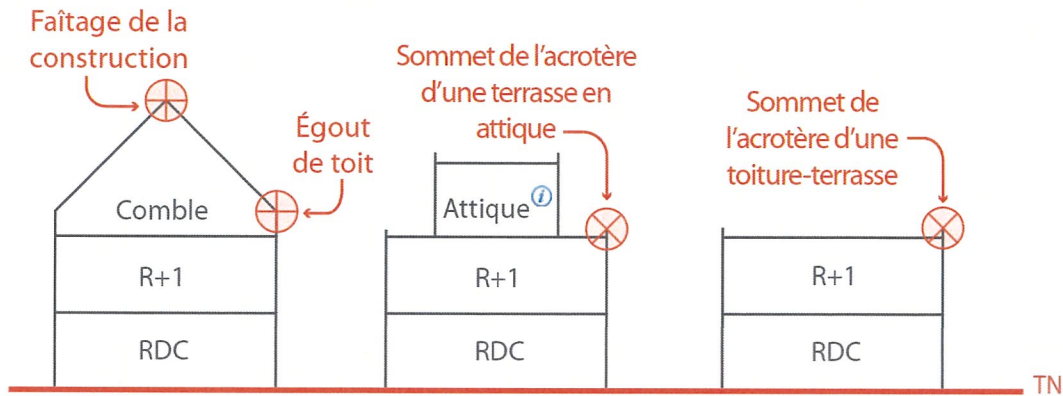
Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier sans pouvoir être inférieure à 3m. ($D=H/2$ et $D \geq 3m$)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE


L'implantation sur une même unité foncière  de plusieurs constructions n'est pas réglementée, toutefois les projets garantiront l'approche et l'accès des véhicules de secours et d'assistance aux différentes constructions susceptibles de le nécessiter.

ARTICLE 2 : VOLUMÉTRIE ET HAUTEUR

- En  et , la hauteur  maximale autorisée est fixée à 16m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère d'une toiture-terrasse ou terrasse en attique (considérée à partir du terrain naturel avant travaux de terrassement)
- En , la hauteur  maximale autorisée est fixée à 10m à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère d'une toiture-terrasse ou terrasse en attique (considérée à partir du terrain naturel avant travaux de terrassement)



Points de référence pour mesurer la hauteur d'une construction

- Dans le cas d'un terrain en pente, se référer au lexique "Hauteur"  pour connaître la méthode de calcul.
- Par ailleurs, les nouvelles constructions disposant d'un rez-de-chaussée à destination d'activités, de commerce ou de service, bénéficient d'un bonus de constructibilité de 1,5m par rapport à la hauteur réglementairement définie. Toutefois la hauteur minimum du rez-de-chaussée sera de 4 m sous plafond dans le cas d'une construction neuve et si le raccordement à une construction existante le permet au regard de la qualité du front bâti généré en rez-de-chaussée.

ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

POUR LES CONSTRUCTIONS RELEVANT DE LA DESTINATION "ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS"

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations relevant de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". L'aspect de ces constructions, ouvrages et installations doit viser un objectif de sobriété visuelle et d'intégration harmonieuse au site, tout en signifiant leur statut d'intérêt collectif ou de service public.

TRAITEMENT DES FAÇADES

Composition générale

- L'organisation des ouvertures, baies, balcons et autres éléments d'ornementation d'une façade doit être le fruit d'un effort de composition d'ensemble respectant un principe d'ordonnancement général.
- Les installations de pare-vues en plastique, cannisses etc. sur les balcons, garde-corps et loggias sont interdits dès lors qu'ils sont visibles depuis la rue.
- Sauf cas particulier (écriture architecturale contemporaine, porte de garage, baie vitrée, devanture de commerce), les ouvertures en façades respecteront une proportion verticale plus haute que large, de l'ordre de 2 pour 1.
- Les coffres de rangement des volets roulants devront être intégrés aux ouvertures dans lesquelles ils s'insèrent et invisibles depuis l'extérieur.
- Les portes de garages et portes d'entrée auront un dessin sobre. Dans le cas de portes à enroulement ou à bascule, leur caisson technique ne devra pas être visible depuis l'espace public.

Dispositions applicables à la zone **UB**

- Les garde-corps de balcons, perrons-escaliers extérieurs, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un mur traités dans le même esprit que la façade, seront à barreaudage vertical, sans galbe.
- Dispositions supplémentaires applicables au sous-secteur **UBp** :
 - › La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est autorisée, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale : travée de bâtiment, proportion de l'extension, traitement de la jonction avec le bâtiment initial, éléments architectoniques singuliers, etc.
 - › Les façades en maçonnerie de moellons tout venant, de brique ou autres seront enduites à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre assisés soigneusement montés qui pourront demeurer apparentes.
 - › Il pourra être exigé de dégager des baies anciennes bouchées.
 - › La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes sont autorisées sous réserve de participer à l'ordonnancement architectural de la façade ; elles devront reprendre les caractéristiques des baies existantes, en dimensions, alignements, proportions et matériaux d'encadrement.
 - › Les menuiseries anciennes seront maintenues et restaurées dans tous leurs détails si leur état le permet.
 - › Les menuiseries créées ou remplacées seront de dimensions voisines de celles existantes sur la façade.
 - › Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées.

Matériaux et aspects

- Les **pignons** **i** seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.
- Les éléments en bois et les bardages seront soit peints, soit maintenus dans leur aspect naturel.
- Les enduit projetés et écrasés sont interdits.
- L'utilisation de la tôle en façade, notamment pour les constructions à usage d'activité (commerciale, viticole, agricole, etc.) est interdite.

Teintes et couleurs

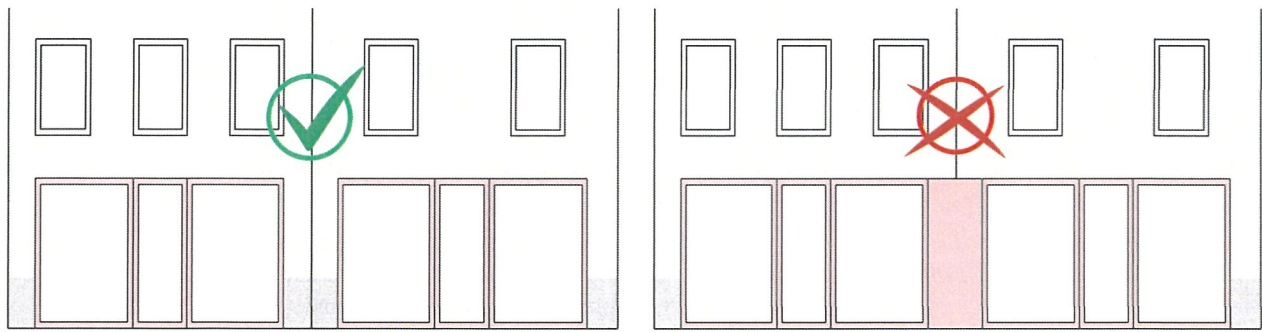
- Le blanc pur, noir et gris anthracite sont interdits.
- La teinte des façades devra se rapprocher de celle des pierres ou des enduits traditionnels de la région.
- Pour une juste harmonie il convient d'équilibrer les teintes retenues, en les répartissant sur la façade et les différents éléments qui la composent (menuiseries, volet, encadrements de portes et fenêtres, serrureries et gardes-corps), autour de la règle de 3: Une teinte claire, une teinte moyenne, une teinte foncée.



Illustration de la règle de 3 appliquée à 3 façades anciennes

Traitement des façades commerciales en rez-de-chaussée

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- La devanture commerciale doit s'adapter à l'immeuble et non l'inverse. Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, la lecture des refends entre les deux constructions doit être marquée

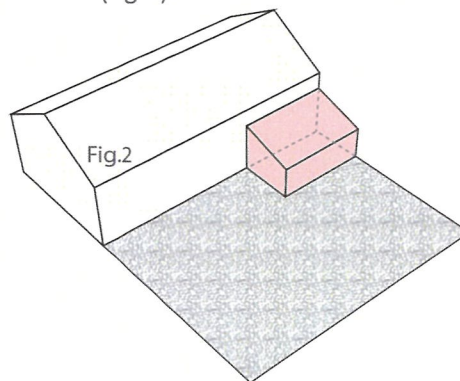
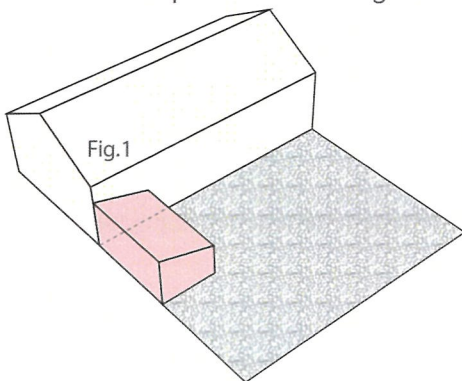


- Les bannes seront de couleur unie et les boîtiers de commandes seront situés à l'intérieur.
- Les dispositifs techniques d'éclairage ou de climatisation seront situés à l'intérieur.
- La tonalité des enseignes sera discrète. On devra privilégier les lettres peintes ou les lettres découpées avec éclairage intégré. La hauteur du lettrage ne devra pas excéder 40 cm.
- Les enseignes-drapeaux seront placées sous les appuis des baies du 1er étage. Leur aspect sera soigné par un dessin étudié, d'une taille en harmonie avec la façade, qui ne pourra excéder 60 cm de hauteur, 100 cm de longueur et 20 cm d'épaisseur.
- Les rideaux métalliques seront placés à l'intérieur des baies.

TRAITEMENT DES TOITURE

Forme

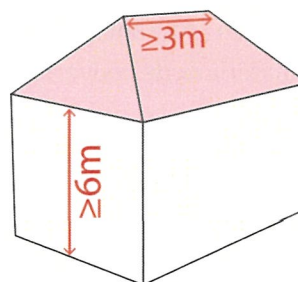
- Les toitures des constructions seront :
 - › soit à 1 pan sous réserve d'être accolé par sa plus grande hauteur à une construction de taille plus importante (fig.2) ou que la pente verse vers l'intérieur du terrain pour les constructions édifiées en limite séparative ou à l'alignement sur rue (fig.1).




- › soit à 2 pans ou une combinaison de toitures à 2 pans.
- › soit à 4 pans, sous réserve qu'elles cumulent les caractéristiques suivantes :

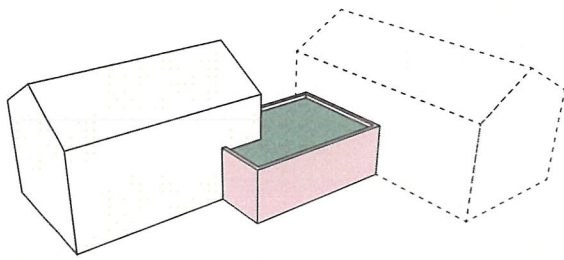
1. La hauteur du bâtiment (à l'égout de toiture) mesure au moins 6m

2. La longueur du faîtage parallèle à l'égout de toiture est supérieure ou égale à 3m (Cf. schéma ci-dessous)

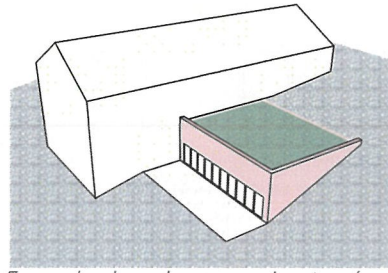


- › soit en toiture-terrasses , sous réserve de constituer un dispositif bioclimatique (*toiture végétalisée*) ou énergétique, ou un volume en extension ou de jonction de moindre importance, ou en jonction immédiate avec le terrain naturel (volume semi-enterré ou encastré dans la pente)

Dispositions applicables à la zone **UB**



Exemple de volume en extension ou de jonction entre deux bâtiments

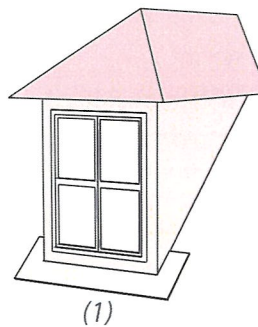


Exemple de volume semi-enterré en jonction avec le terrain naturel

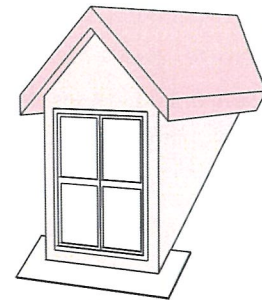
- Dans le cas d'une toiture traditionnelle à un ou plusieurs pans, la pente du toit sera comprise entre 20° et 45° (entre 35% et 100%), sauf dans le cas d'une réfection de toiture existante à l'identique.
- Une pente plus faible peut-être accordé pour les constructions inférieures à 40m² d'emprise au sol, ainsi que pour les locaux à usage d'activité (agricole, artisanale ou commerciale).
- La forme des vérandas et autres saillies du type marquise et auvent sans support au sol est laissée libre.
- Sont autorisés pour l'éclairage des combles **i**, sous réserve qu'ils répondent à un souci d'intégration et résultent d'un travail de composition des façades du bâtiment (*alignés et axés sur les ouvertures de la façades ou à défaut sur les trumeaux*), les dispositifs suivants :

› **Fenêtre et chassis de toit** : Les fenêtres et chassis de toit devront être posés au nu des pentes de toit.

- › **Lucarnes** : Sont autorisées, sauf en **UBp**, les lucarnes à croupe dites "capucine" (fig. 1) ou les lucarnes à 2 pans dites "jacobine" (fig. 2). Les fenêtres doivent être plus hautes que larges et la couverture de la lucarne homogène avec le reste de la toiture dans laquelle elle s'intègre.



(1)



(2)

- Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes.

Matériaux et aspect

- Les teintes et aspects des toitures en pente des constructions supérieures à 20m² d'emprise au sol devront être similaires aux matériaux traditionnels de la région : tuiles canales traditionnelles, tuiles plates ou mécaniques.
- Dans le cas du renouvellement d'une toiture canal traditionnelle, il est recommandé de réutiliser les tuiles anciennes encore en bon état en "courant" et de poser des tuiles neuves en "couvrant".
- Les teintes et aspects des matériaux de couverture des constructions inférieures à 20m² sont laissés libres.

Teintes et couleurs

- Les teintes autorisées pour les couvertures en tuile vont du rouge foncé au brun clair.

TRAITEMENT DES CLÔTURES **i**

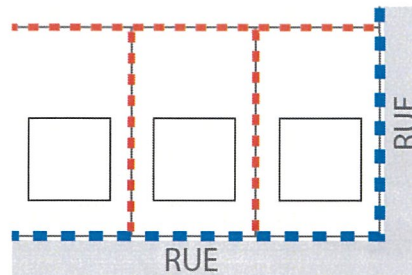
Dispositions générales

- Les clôtures seront implantées à l'alignement sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives
- Les coffrets électriques ou de gaz, les boîtes aux lettres, les commandes d'accès, doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.
- Sont interdits :

- › Les cannisses ou bâches de couleur
- › Les clôtures en éléments de béton plein préfabriqués ou ajourés
- › Les matériaux d'imitation ou composites
- › L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- › Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance

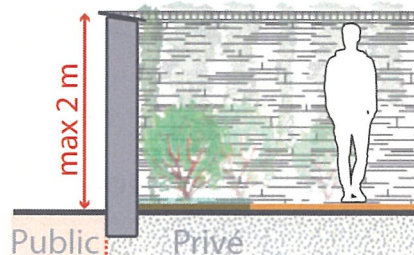
Types de clôtures

Les clôtures sont réglementées selon leur positionnement sur la parcelle. On distingue les clôtures édifiées en limites des voies et emprises publiques (en **bleu**) de celles édifiées en limites séparatives entre deux parcelles privées (en **rouge**).

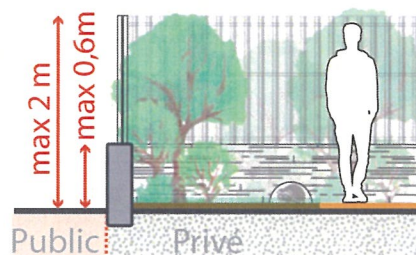


• En limite des voies et emprises publiques et en limite séparative, les clôtures seront composées :

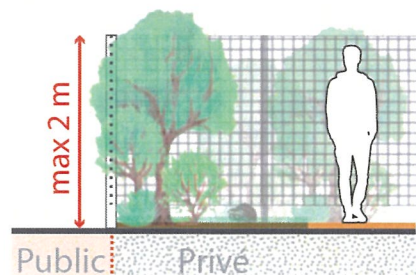
- › Soit d'un mur en pierres brutes (*d'aspect local*) ou en maçonnerie enduite (*l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal*), d'une hauteur maximale de 2m (hauteur mesurée à partir du niveau de la voie publique).



- › Soit d'un mur bahut en maçonnerie enduite (*l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal*), ou en pierre, de 60cm maximum de hauteur. Ce mur pourra être surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical, éventuellement doublés d'une haie. La hauteur totale de l'ensemble n'excédera pas 2m.



- En limite séparative seulement, les clôtures pourront également être composées d'une haie vive constituée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m et noyé dans la haie



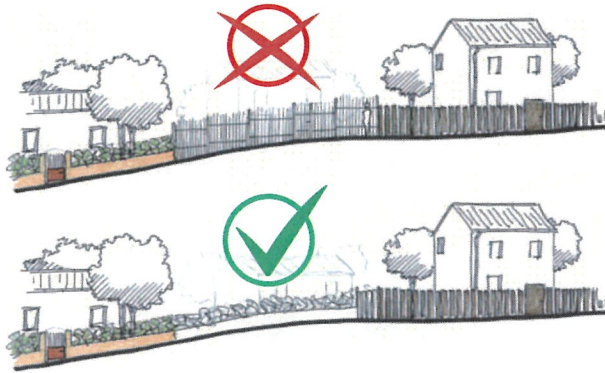
Exceptions

- Une hauteur différente de celle prescrite peut être autorisée pour la reconstruction ou le prolongement d'un mur de clôture existant selon la même hauteur.
- À l'angle de deux voies ou dans une courbe prononcée, lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu, la hauteur des murs pleins sera toutefois limitée à 1 mètre, sur une distance à déterminer en fonction des lieux. Ils pourront éventuellement être surmontés par un grillage.

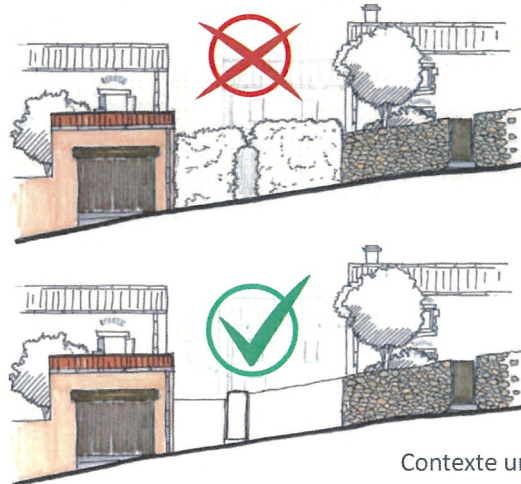


Dispositions spécifiques au sous-secteur **UBp**

- Lorsque l'implantation des nouvelles constructions se situe en retrait des voies ou emprises publiques, **un mur de clôture doit être construit** à l'alignement pour préserver la continuité du bâti depuis la rue.
- La démolition d'un mur traditionnel existant non ruiné est interdite sauf ponctuellement si un accès est réalisé ou si un bâtiment est édifié à l'alignement.
- L'aspect, les dimensions et les matériaux employés tiennent compte des clôtures avoisinantes afin d'opérer un raccordement harmonieux



Contexte diffus



Contexte urbain

ARTICLE 4 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS AUX ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Un minimum de **20% de la surface de l'unité foncière**  (sauf en **UBp**) doit demeurer libre de toute construction **dont 50% doit être perméable ou végétalisé**.

Par exemple, sur une parcelle de 500m², au minimum 100m² doit demeurer libre dont 50m² doit être perméable et/ou végétalisé.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Cf. **Dispositions communes à toutes les zones**

SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Cf. **Dispositions communes à toutes les zones**