

Plan Local d'Urbanisme

Margès

Département de la Drôme

Mairie de



4.1 Règlement



Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 septembre 2018

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2023

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 juillet 2024

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Margès ayant été prescrite avant le 1er janvier 2016, le document applique les dispositions réglementaires des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 en conformité avec l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en son paragraphe VI :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. »

Sommaire

<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</u>	5
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</u>	15
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</u>	26
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</u>	37
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ</u>	49
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</u>	54
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH</u>	64
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB</u>	72
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC</u>	83
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</u>	94
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</u>	102
<u>ANNEXE N°1 - GLOSSAIRE</u>	110
<u>ANNEXE N°2 – PALETTE VEGETALE</u>	115
<u>ANNEXE N°3 - GUIDE D'INTEGRATION DES CAPTEURS SOLAIRES</u>	117

Dispositions applicables à la zone Ua

CARACTERE DE LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au cœur de village, de densité soutenue, et présentant une morphologie bâti de bourg ancien.

Elle a pour vocation d'accueillir de l'habitat, des équipements publics, du commerce, des services et des activités compatibles avec l'habitat.

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'industrie,
- L'entrepôt,
- L'exploitation agricole et forestière.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels et généralités

Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Les procédures de reconstruction seront analysées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme adaptée.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les commerces et artisanats sont admis à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles, liées et nécessaires à la vie du quartier.

Sur chaque tènement est autorisée la construction, à compter de la date d'approbation du PLU, de deux annexes isolées et d'une piscine.

Constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme

La démolition totale ou partielle ou tous les travaux portant sur un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur ces constructions (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination) sont soumis à déclaration préalable.

Dans les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique, le changement de destination des locaux existants affectés aux commerces, vers une autre destination, est interdite, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage d'habitation, d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J et artisanal.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation et artisanal aux conditions suivantes : l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé, d'abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- La hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à 0,30m au-dessus du terrain naturel.
- **Les piscines hors sol ou enterrées : les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc, ...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local n'excédant pas 6 m².**

Article Ua 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée à l'entrée de l'accès à l'habitation individuelle permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau, le gestionnaire du traitement et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.2.2 du PLU.

4.3 Eaux pluviales

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Se référer au Volet Eaux Pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement et au Règlement des Eaux Pluviales en annexe 5.2.2 du PLU.

4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement, toutefois :

- une construction dont la façade sur rue est supérieure à 14 mètres de long peut être édifiée en retrait de l'alignement sur le linéaire allant au-delà de ces 14 mètres,
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés dans le respect du retrait existant tout en pouvant aller jusqu'en limite d'alignement.

6.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

L'implantation est laissée libre.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ua 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Article Ua 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemple : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration bretonne, basque, provençale ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Mouvements de terrains

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètre par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.

Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les teintes des façades et menuiseries doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bardages seront limités à 1/3 de la surface de chaque façade. Les bardages d'aspect tôle ou alu non peints sont interdits.

Le blanc pur et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les dispositifs de climatisation et de pompes à chaleur doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies aux alentours.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toiture - couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Dans le cas de toitures à 2 pans minimum, la pente de toit doit être comprise entre 25 % et 40 %

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile terre cuite. Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

Les teintes des toitures doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture à 2 pans ou plus seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées (sauf dans le cas de toitures accessibles). Dans le cas d'annexes à toiture terrasse, les débords de toiture seront de 60cm minimum.

L'installation de tout type d'antennes paraboliques devra être réalisée de façon à dissimuler au maximum le dispositif.

Ouvertures dans les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et, **si possible sauf en cas de façade borgne**, en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique.

Energies renouvelables

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. *Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.*

Clôtures

> *Clôtures anciennes*

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

> *Nouvelles clôtures*

Les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 1,50m comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Le long de la RD 538, les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 3m.

> En bordure des voies ouvertes à la circulation publique (hors RD 538), la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètres dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

> Sauf le long de la RD 538, les clôtures doivent être constituées de grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

> Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales, les murs bahuts sont interdits. Les plaques pleines (ciment, métal, plastique,...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

> Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachée, comportant, majoritairement des essences caduques. Les essences végétales locales variées sont privilégiées. Les conifères sont déconseillés. *Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.*

> Pour les constructions à usage d'habitation, édifiées en limite séparative, est autorisée la réalisation d'un mur de séparation, d'une hauteur limitée à 2 m, et n'excédant pas 3 m de long à compter de la construction. Dans tous les cas cette réalisation est assujettie à permis de construire.

> Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures sur rue.

De plus, pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis. Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée : murs en pierre ou en galets, linteaux en pierre ou en bois, chainages d'angles en pierre, arcs ou triangles de décharge, épis de toiture, tirants métalliques, épis de faitage, génoise, etc.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension, ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante. Notamment :

- maintenir la géométrie des menuiseries de portes, fenêtres et leur alignement,
- maintenir les encadrements de portes ou de fenêtres en pierre.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les citernes de gaz ne devront pas être visibles.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

Les capteurs solaires :

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

Les pompes à chaleurs :

Elles devront être dissimulées autant que possible.

Eoliennes :

Les éoliennes de façade sont interdites.

Article Ua 12 - Stationnement

12.1 Généralités

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aires de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

12.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Habitations	<p>Une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.</p> <p>Une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><i>50% des places seront couvertes dans le cas d'opération de 4 logements ou plus.</i></p>
Commerces et artisanat	A adapter selon les besoins
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.

Bureaux	Une place de stationnement pour 30m ² de surface de plancher
Equipements publics, services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Constructions à destination d'habitation pour les opérations de plus de 4 logements	1 place par logement
Bureaux et artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher.

Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les établissements scolaires, d'enseignements supérieurs et de formation, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².
Pour les autres destinations, il s'agira d'emplacements sécurisés et facilement accessibles.

Article Ua 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article Ua 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Ua 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Ub

CARACTERE DE LA ZONE Ub

La zone **Ub** correspond à une zone urbaine centrale de densité soutenue. C'est un secteur en interface entre le cœur de village et le tissu pavillonnaire. Ce secteur est réservé à l'habitation et aux destinations compatibles.

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'industrie,
- L'entrepôt,
- L'exploitation agricole et forestière.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels et généralités

Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Les procédures de reconstruction seront analysées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme adaptée.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les commerces et artisanats sont admis à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles, liées et nécessaires à la vie du quartier.

Sur chaque tènement sont autorisées la construction, à compter de la date d'approbation du PLU, de deux annexes isolées et d'une piscine.

Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage d'habitation, d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J et artisanal.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation et artisanal aux conditions suivantes : l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé, d'abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- La hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à 0,30m au-dessus du terrain naturel.
- **Les piscines hors sol ou enterrées : les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc, ...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local n'excédant pas 6 m².**

Article Ub 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée à l'entrée de l'accès à l'habitation individuelle permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau, le gestionnaire du traitement et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.2.2 du PLU.

4.3 Eaux pluviales

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Se référer au Volet Eaux Pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement et au Règlement des Eaux Pluviales en annexe 5.2.2 du PLU.

4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles (y compris les annexes et les piscines) devront respecter un recul de 7m par rapport à l'alignement de la RD 538.

6.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

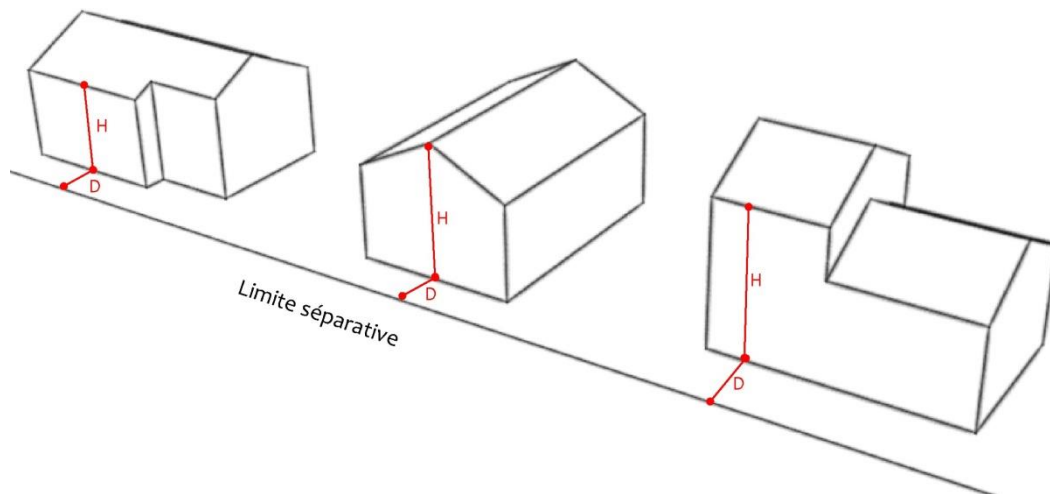
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$) sans être inférieure à 4 m.



Exemple 1 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 5 m.
 $H/2$ est égal à 2,5m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4m de la limite séparative.

Exemple 2 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.
 $H/2$ est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4,5m de la limite séparative.

7.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.

- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite dans le respect des dispositions de l'article 10, sauf pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 1 mètre.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ub 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation de 60cm par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain.

Pour les projets existants ayant atteint l'emprise au sol maximale, il est possible de la dépasser dans les cas suivants :

- réalisation d'une isolation extérieure,
- réalisation de travaux de mise en accessibilité.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune limite d'emprise au sol.

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Dans la bande de prospect, les annexes doivent respecter le principe de hauteur suivant (sans pouvoir dépasser 3,50m) :

$$h = d/2 + 2.50 \text{ mètres}$$

d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.

h : différence de niveau entre le point le plus haut du bâtiment et le point de la limite la plus proche.

Par exemple, à 1 m de la limite séparative, la construction peut avoir une hauteur de 3 mètres. ($2,50m + 1m / 2 = 3 m$).

Article Ub 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemple : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration bretonne, basque, provençale ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Mouvements de terrains

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètre par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.

Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les teintes des toitures, façades et menuiseries doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bardages seront limités à 1/3 de la surface de chaque façade. Les bardages d'aspect tôle ou alu non peints sont interdits.

Le blanc pur et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les dispositifs de climatisation et de pompes à chaleur doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toiture - couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Dans le cas de toitures à 2 pans minimum, la pente de toit doit être comprise entre 25 % et 40 %

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile terre cuite. Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

Les teintes des toitures doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture à 2 pans ou plus seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées (sauf dans le cas de toitures accessibles). Dans le cas d'annexes à toiture terrasse, les débords de toiture seront de 60cm minimum.

L'installation de tout type d'antennes paraboliques devra être réalisée de façon à dissimuler au maximum le dispositif.

Ouvertures dans les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et **si possible, sauf en cas de façade borgne**, en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique

Energies renouvelables

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. *Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.*

Clôtures

> *Clôtures anciennes*

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

> *Nouvelles clôtures*

Les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 1,50m comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Le long de la RD 538, les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 3m.

> En bordure des voies ouvertes à la circulation publique (hors RD 538), la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètres dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

> Sauf le long de la RD 538, les clôtures doivent être constituées de grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

> Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales, les murs bahuts sont interdits. Les plaques pleines (ciment, métal, plastique,...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

> Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachée, comportant, majoritairement des essences caduques. Les essences végétales locales variées sont privilégiées. Les conifères sont déconseillés. *Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.*

> Pour les constructions à usage d'habitation, édifiées en limite séparative, est autorisée la réalisation d'un mur de séparation, d'une hauteur limitée à 2 m, et n'excédant pas 3 m de long à compter de la construction. Dans tous les cas cette réalisation est assujettie à permis de construire.

> Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures sur rue.

Article Ub 12 - Stationnement

12.1 Généralités

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aires de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

12.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Habitations	<p>Une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,5 place par logement.</p> <p>Une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><i>50% des places seront couvertes dans le cas d'opération de 4 logements ou plus.</i></p> <p><i>Dans le cas d'une opération de 4 logements ou plus, ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il sera demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou quatre lots. Ces places devront être accessibles de l'espace public.</i></p>
Commerces et artisanat	A adapter selon les besoins
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Bureaux	Une place de stationnement pour 20m ² de surface de plancher
Equipements publics, services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Constructions à destination d'habitation pour les opérations de plus de 4 logements	1 place par logement
Bureaux et artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher.

Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les établissements scolaires, d'enseignements supérieurs et de formation, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il s'agira d'emplacements sécurisés et facilement accessibles.

Article Ub 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.

Un coefficient de Biotope par Surface (CBS) est fixé à 0,3 minimum.

Le CBS est le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales et la surface du tènement.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Somme des surfaces éco-aménageables}}{\text{Surface totale du tènement}}$$

Chaque type de surface éco-aménageable est pondéré en fonction de sa "valeur écologique" :

Surface éco-aménageable	Coefficient valeur écologique par m ²	Description
Espaces verts de pleine terre	1	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
Espaces verts sur dalle	0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm.
Espaces verts hors sol	0,5	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (ex : dallage mosaïque, gravier, evergreen, etc.).
Toiture végétalisée	0,3	Voir définition dans le glossaire.
Façade végétalisée	0,2	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Surfaces imperméables	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau (ex : béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 500 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 150 m² de jardin en pleine terre : $(150 \times 1) / 500 = 0,3$

Option b : 150 m² d'espaces vert sur dalle + 90 m² de surfaces en evergreen : $(150 \times 0,7 + 90 \times 0,5) / 500 = 0,3$
(D'autres combinaisons sont possibles.)

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article Ub 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Ub 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Uc

CARACTERE DE LA ZONE Uc

La zone Uc correspond à un tissu urbain diffus de constructions intermédiaires et individuelles desservies par l'assainissement collectif. Ce secteur est réservé à l'habitation et aux destinations compatibles.

Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'industrie,
- L'entrepôt,
- L'exploitation agricole et forestière.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

Article Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels et généralités

Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Les procédures de reconstruction seront analysées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme adaptée.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les commerces et artisanats sont admis à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles, liées et nécessaires à la vie du quartier.

Sur chaque tènement est autorisée la construction, à compter de la date d'approbation du PLU, de deux annexes isolées et d'une piscine.

Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage d'habitation, d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J et artisanal.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation et artisanal aux conditions suivantes : l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé, d'abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- La hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à 0,30m au-dessus du terrain naturel.
- **Les piscines hors sol ou enterrées : les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc, ...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local n'excédant pas 6 m².**

Article Uc 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée à l'entrée de l'accès à l'habitation individuelle permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau, le gestionnaire du traitement et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.2.2 du PLU.

4.3 Eaux pluviales

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Se référer au Volet Eaux Pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement et au Règlement des Eaux Pluviales en annexe 5.2.2 du PLU.

4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles (y compris les annexes et les piscines) devront respecter un recul de 7m par rapport à la limite de l'alignement de la RD 538.

6.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

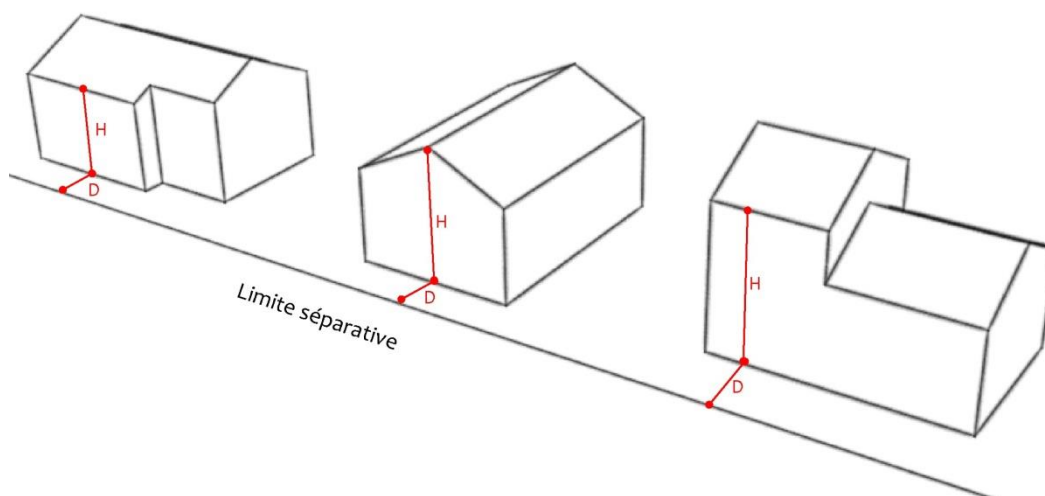
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.



Exemple 1 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 5 m.
 $H/2$ est égal à 2,5m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 3m de la limite séparative.

Exemple 2 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.
 $H/2$ est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4,5m de la limite séparative.

7.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

- Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite dans le respect des dispositions de l'article 10, sauf pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 1 mètre.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Uc 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation de 60cm par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain.

Pour les projets existants ayant atteint l'emprise au sol maximale, il est possible de la dépasser dans les cas suivants :

- réalisation d'une isolation extérieure,
- réalisation de travaux de mise en accessibilité.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune limite d'emprise au sol.

Article Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres. La hauteur des constructions avec toiture terrasse est limitée à 6 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Dans la bande de prospect, les annexes doivent respecter le principe de hauteur suivant (sans pouvoir dépasser 3,50m) :

$$h = d/2 + 2.50 \text{ mètres}$$

d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.

h : différence de niveau entre le point le plus haut du bâtiment et le point de la limite la plus proche.

Par exemple, à 1 m de la limite séparative, la construction peut avoir une hauteur de 3 mètres. ($2,50\text{m} + 1\text{m} / 2 = 3\text{ m}$).

Article Uc 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemple : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration bretonne, basque, provençale ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Mouvements de terrains

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètre par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.

Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les teintes des façades et menuiseries doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bardages seront limités à 1/3 de la surface de chaque façade. Les bardages d'aspect tôle ou alu non peints sont interdits.

Le blanc pur et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les dispositifs de climatisation et de pompes à chaleur doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toiture - couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Dans le cas de toitures à 2 pans minimum, la pente de toit doit être comprise entre 25 % et 40 %

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile terre cuite. Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

Les teintes des toitures doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture à 2 pans ou plus seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées (sauf dans le cas de toitures accessibles). Dans le cas d'annexes à toiture terrasse, les débords de toiture seront de 60cm minimum.

L'installation de tout type d'antennes paraboliques devra être réalisée de façon à dissimuler au maximum le dispositif.

Ouvertures dans les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture **si possible, sauf en cas de façade borgne**, et en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique

Energies renouvelables

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. *Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.*

Clôtures

> *Clôtures anciennes*

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

> *Nouvelles clôtures*

Les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 1,50m comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Le long de la RD 538, les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 3m.

> En bordure des voies ouvertes à la circulation publique (hors RD 538), la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètres dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

> Sauf le long de la RD 538, les clôtures doivent être constituées de grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

> Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales, les murs bahuts sont interdits. Les plaques pleines (ciment, métal, plastique,...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

> Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachée, comportant, majoritairement des essences caduques. Les essences végétales locales variées sont privilégiées. Les conifères sont déconseillés. *Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.*

> Pour les constructions à usage d'habitation, édifiées en limite séparative, est autorisée la réalisation d'un mur de séparation, d'une hauteur limitée à 2 m, et n'excédant pas 3 m de long à compter de la construction. Dans tous les cas cette réalisation est assujettie à permis de construire.

> Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures sur rue.

Article Uc 12 - Stationnement

12.1 Généralités

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aires de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

12.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Habitations	<p>Une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,5 place par logement.</p> <p>Une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><i>50% des places seront couvertes dans le cas d'opération de 4 logements ou plus.</i></p> <p><i>Dans le cas d'une opération de 4 logements ou plus, ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il sera demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou quatre lots. Ces places devront être accessibles de l'espace public.</i></p>
Commerces et artisanat	A adapter selon les besoins
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Bureaux	Une place de stationnement pour 20m ² de surface de plancher
Equipements publics, services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Constructions à destination d'habitation pour les opérations de plus de 4 logements	1 place par logement
Bureaux et artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher.

Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les établissements scolaires, d'enseignements supérieurs et de formation, le nombre de places doit être définies au regard de la nature de chaque projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².
Pour les autres destinations, il s'agira d'emplacements sécurisés et facilement accessibles.

Article Uc 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.

Un coefficient de Biotope par Surface (CBS) est fixé à 0,4 minimum.

Le CBS est le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales et la surface du tènement.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Somme des surfaces éco-aménageables}}{\text{Surface totale du tènement}}$$

Chaque type de surface éco-aménageable est pondéré en fonction de sa "valeur écologique » :

Surface éco-aménageable	Coefficient valeur écologique par m ²	Description
Espaces verts de pleine terre	1	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
Espaces verts sur dalle	0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm.
Espaces verts hors sol	0,5	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (ex : dallage mosaïque, gravier, evergreen, etc.).
Toiture végétalisée	0,3	Voir définition dans le glossaire.
Façade végétalisée	0,2	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Surfaces imperméables	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau (ex : béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,4 et une parcelle de 500 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 200 m² de jardin en pleine terre : $(200 \times 1) / 500 = 0,4$

Option b : 150 m² d'espaces vert sur dalle + 190 m² de surfaces en evergreen : $(150 \times 0,7 + 190 \times 0,5) / 500 = 0,4$
(D'autres combinaisons sont possibles.)

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article Uc 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Uc 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Ud

CARACTERE DE LA ZONE Ud

La zone Ud correspond à un tissu urbain diffus qui n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Ce secteur est réservé à l'habitation et aux destinations compatibles.

Article Ud 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'industrie,
- L'entrepôt,
- L'exploitation agricole et forestière.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

Article Ud 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels et généralités

Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Les procédures de reconstruction seront analysées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme adaptée.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les commerces et artisanats sont admis à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles, liées et nécessaires à la vie du quartier.

Sur chaque tènement est autorisée la construction, à compter de la date d'approbation du PLU, de deux annexes isolées et d'une piscine.

Constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme

La démolition totale ou partielle ou tous les travaux portant sur un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur ces constructions (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination) sont soumis à déclaration préalable.

Dans les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique, le changement de destination des locaux existants affectés aux commerces, vers une autre destination, est interdite, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage d'habitation, d'ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J et artisanal.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation et artisanal aux conditions suivantes : l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé, d'abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- La hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à 0,30m au-dessus du terrain naturel.
- **Les piscines hors sol ou enterrées : les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc, ...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local n'excédant pas 6 m².**

Article Ud 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée à l'entrée de l'accès à l'habitation individuelle permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

Article Ud 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Assainissement

En l'absence du réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC devra être mis en place.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.2.2 du PLU.

4.3 Eaux pluviales

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Se référer au Volet Eaux Pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement et au Règlement des Eaux Pluviales en annexe 5.2.2 du PLU.

4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

Article Ud 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ud 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles (y compris les annexes et les piscines) devront respecter un recul de 7m par rapport à la limite de l'alignement de la RD 538.

6.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

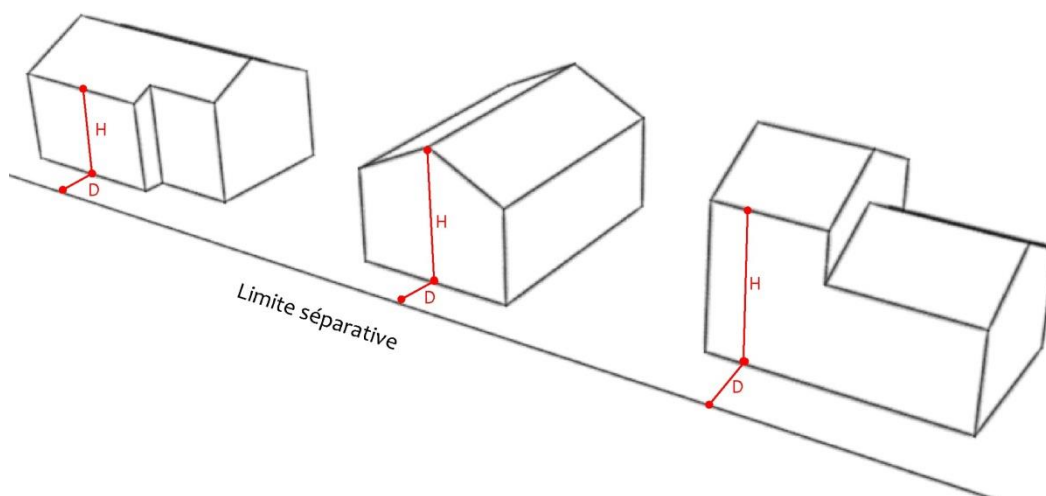
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Ud 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.



Exemple 1 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 5 m.
 $H/2$ est égal à 2,5m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 3m de la limite séparative.

Exemple 2 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.
 $H/2$ est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4,5 m de la limite séparative.

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite dans le respect des dispositions de l'article 10, sauf pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 1 mètre.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Ud 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ud 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation de 60cm par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain.

Pour les projets existants ayant atteint l'emprise au sol maximale, il est possible de la dépasser dans les cas suivants :

- réalisation d'une isolation extérieure,
- réalisation de travaux de mise en accessibilité.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune limite d'emprise au sol.

Article Ud 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres. La hauteur des constructions avec toiture terrasse est limitée à 6 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Dans la bande de prospect, les annexes doivent respecter le principe de hauteur suivant (sans pouvoir dépasser 3,50m) :

$$h = d/2 + 2.50 \text{ mètres}$$

d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.

h : différence de niveau entre le point le plus haut du bâtiment et le point de la limite la plus proche.

Par exemple, à 1 m de la limite séparative, la construction peut avoir une hauteur de 3 mètres. ($2,50\text{m} + 1\text{m} / 2 = 3\text{m}$).

Article Ud 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemple : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration bretonne, basque, provençale ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Mouvements de terrains

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètre par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.

Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les teintes des façades et menuiseries doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bardages seront limités à 1/3 de la surface de chaque façade. Les bardages d'aspect tôle ou alu non peints sont interdits.

Le blanc pur et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les dispositifs de climatisation et de pompes à chaleur doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toiture - couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Dans le cas de toitures à 2 pans minimum, la pente de toit doit être comprise entre 25 % et 40 %

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile terre cuite. Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

Les teintes des toitures doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture à 2 pans ou plus seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées (sauf dans le cas de toitures accessibles). Dans le cas d'annexes à toiture terrasse, les débords de toiture seront de 60cm minimum.

L'installation de tout type d'antennes paraboliques devra être réalisée de façon à dissimuler au maximum le dispositif.

Ouvertures dans les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et **si possible, sauf en cas de façade borgne**, en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique

Energies renouvelables

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. *Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.*

Clôtures

> Clôtures anciennes

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

> Nouvelles clôtures

Les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 1,50m comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Le long de la RD 538, les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 3m.

> En bordure des voies ouvertes à la circulation publique (hors RD 538), la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètres dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

> Sauf le long de la RD 538, les clôtures doivent être constituées de grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

> Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales, les murs bahuts sont interdits. Les plaques pleines (ciment, métal, plastique,...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

> Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachée, comportant, majoritairement des essences caduques. Les essences végétales locales variées sont privilégiées. Les conifères sont déconseillés. *Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.*

> Pour les constructions à usage d'habitation, édifiées en limite séparative, est autorisée la réalisation d'un mur de séparation, d'une hauteur limitée à 2 m, et n'excédant pas 3 m de long à compter de la construction. Dans tous les cas cette réalisation est assujettie à permis de construire.

> Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures sur rue.

De plus, pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis. Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée : murs en pierre ou en galets, linteaux en pierre ou en bois, chainages d'angles en pierre, arcs ou triangles de décharge, épis de toiture, tirants métalliques, épis de faitage, génoise, etc.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante. Notamment :

- maintenir la géométrie des menuiseries de portes, fenêtres et leur alignement,
- maintenir les encadrements de portes ou de fenêtres en pierre.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les citernes de gaz ne devront pas être visibles.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

Les capteurs solaires :

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

Les pompes à chaleurs :

Elles devront être dissimulées autant que possible.

Eoliennes :

Les éoliennes de façade sont interdites.

Article Ud 12 - Stationnement

12.1 Généralités

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aires de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

12.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Habitations	<p>Une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,5 place par logement.</p> <p>Une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><i>50% des places seront couvertes dans le cas d'opération de 4 logements ou plus.</i></p> <p><i>Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus, ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il sera demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou quatre lots. Ces places devront être accessibles de l'espace public.</i></p>
Commerces et artisanat	A adapter selon les besoins
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Bureaux	Une place de stationnement pour 20m ² de surface de plancher
Equipements publics, services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Constructions à destination d'habitation pour les opérations de plus de 4 logements	1 place par logement.
Bureaux et artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher.

Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les établissements scolaires, d'enseignements supérieurs et de formation, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².
Pour les autres destinations, il s'agira d'emplacements sécurisés et facilement accessibles.

Article Ud 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.

Un coefficient de Biotope par Surface (CBS) est fixé à 0,4 minimum

Le CBS est le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales et la surface du tènement.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Somme des surfaces éco-aménageables}}{\text{Surface totale du tènement}}$$

Chaque type de surface éco-aménageable est pondéré en fonction de sa "valeur écologique » :

Surface éco-aménageable	Coefficient valeur écologique par m ²	Description
Espaces verts de pleine terre	1	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
Espaces verts sur dalle	0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm.
Espaces verts hors sol	0,5	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (ex : dallage mosaïque, gravier, evergreen, etc.).
Toiture végétalisée	0,3	Voir définition dans le glossaire.
Façade végétalisée	0,2	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Surfaces imperméables	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau (ex : béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,4 et une parcelle de 500 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 200 m² de jardin en pleine terre : $(200 \times 1) / 500 = 0,4$

Option b : 150 m² d'espaces vert sur dalle + 190 m² de surfaces en evergreen : $(150 \times 0,7 + 190 \times 0,5) / 500 = 0,4$

(D'autres combinaisons sont possibles.)

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

Article Ud 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article Ud 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Ud 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Ueq

CARACTERE DE LA ZONE Ueq

La zone Ueq correspond à une zone destinée à accueillir et conforter des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont identifiés le cimetière et le plateau polyvalent.

Article Ueq 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- Le bureau,
- Le commerce,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- L'exploitation agricole ou forestière,
- L'entrepôt.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffages
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

Article Ueq 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappels et généralités

Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Les procédures de reconstruction seront analysées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme adaptée.

Article Ueq 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

Article Ueq 4 - Desserte par les réseaux

Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau, le gestionnaire du traitement et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.2.2 du PLU.

4.3 Eaux pluviales

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Se référer au Volet Eaux Pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement et au Règlement des Eaux Pluviales en annexe 5.2.2 du PLU.

4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

Article Ueq 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ueq 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Ueq 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Ueq 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ueq 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ueq 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article Ueq 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemple : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration bretonne, basque, provençale ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Energies renouvelables

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. *Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.*

Clôtures

> Clôtures anciennes

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

> Nouvelles clôtures

Les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 1,50m comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 1,50m.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètres dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les clôtures doivent être constituées de grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique,...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachée, comportant, majoritairement des essences caduques. Les essences végétales locales variées sont privilégiées. Les conifères sont déconseillés. *Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.*

Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures sur rue.

Article Ueq 12 - Stationnement

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

**Equipements publics,
services publics ou
d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.3 Stationnement des vélos

Le nombre de places pour les vélos doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Article Ueq 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.

Stationnement et desserte

Les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements. Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

Article Ueq 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article Ueq 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Ueq 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Ue

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone Ue est destinée à accueillir et conforter des activités économiques de type artisanat, industrie, commerce ou de bureau.

Le sous-secteur Uep correspond à l'entreprise Refresco-Délicifruits située aux Pangons.

Le sous-secteur Uep1 correspond à l'entreprise Refresco-Délicifruits située aux Pangons sur un périmètre dans lequel il est possible d'atteindre une hauteur de 20 mètres.

L'entreprise Refresco-Délicifruits, installation classée pour la protection de l'environnement, a fait l'objet d'une fiche de synthèse des informations utiles aux processus de maîtrise de l'urbanisme en date du 12/04/2010. Cette fiche identifie des zones d'effets thermiques qui sortent du site en cas d'incendie. Elle est consultable en annexe 5.6 du PLU.

Article Ue1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier,
- L'exploitation agricole et forestière.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels et généralités

Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Les procédures de reconstruction seront analysées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme adaptée.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les locaux de gardiennage sont autorisés (**sauf dans la zone Uep**), à condition :

- d'être intégrés au volume principal,
- d'être nécessaire à l'activité,
- dans la limite d'un par unité foncière,
- dans la limite de 30m² de surface de plancher.

Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- Les constructions à usage artisanal et industriel.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à une hauteur de 1 m au-dessus du terrain naturel.

Article Ue3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau, le gestionnaire du traitement et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.2.2 du PLU.

4.3 Eaux pluviales

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Se référer au Volet Eaux Pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement et au Règlement des Eaux Pluviales en annexe 5.2.2 du PLU.

4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) devront respecter un recul de 7m par rapport à la limite de l'alignement de la RD 538.

6.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

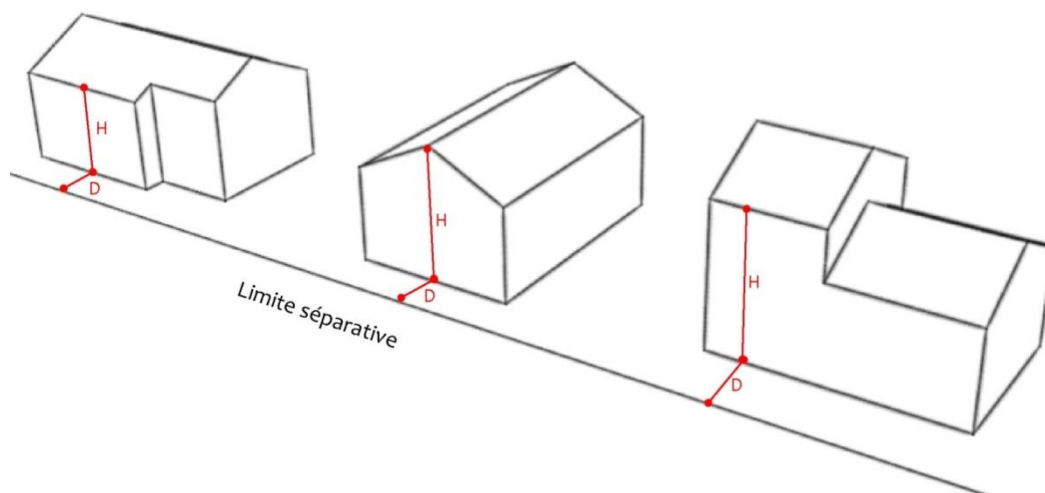
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$) sans être inférieure à 5 m.



Exemple 1 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 7 m.
 $H/2$ est égal à 3,5m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 5m de la limite séparative.

Exemple 2 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.
 $H/2$ est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 5m de la limite séparative.

Dans la zone Uep, et pour toutes constructions nouvelles réalisées sur la parcelle ZC n°25 uniquement, celle-ci devront s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

- Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite dans le respect des dispositions de l'article 10.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

Dans la zone Ue, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Dans la zone Uep, la hauteur des constructions est limitée à 16,5 mètres.

Dans la zone Uep1, la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres.

Article Ue 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemple : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration bretonne, basque, provençale ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Mouvements de terrains

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètre dans les zones Ue et Uep1 et 1,50 mètres dans la zone Uep par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

Les mouvements de terre dans les prospectes seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.

Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Le blanc pur et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toiture - couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Dans le cas de toitures à 2 pans minimum, la pente de toit doit être comprise entre 25 % et 40 %

Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris ou noir est interdite.

Les débords de toiture à 2 pans ou plus seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées (sauf dans le cas de toitures accessibles). Dans le cas d'annexes à toiture terrasse, les débords de toiture seront de 60cm minimum.

L'installation de tout type d'antennes paraboliques devra être réalisée de façon à dissimuler au maximum le dispositif.

Ouvertures dans les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Energies renouvelables

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. *Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.*

Clôtures

> Clôtures anciennes

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

> Nouvelles clôtures

Les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 1,50m comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètres dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les clôtures doivent être constituées de grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales et d'inondation, les murs bahuts sont interdits.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique, ...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachée, comportant, majoritairement des essences caduques. Les essences végétales locales variées sont privilégiées. Les conifères sont déconseillés. *Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.*

Pour les constructions à usage d'habitation, édifiées en limite séparative, est autorisée la réalisation d'un mur de séparation, d'une hauteur limitée à 2 m, et n'excédant pas 3 m de long à compter de la construction. Dans tous les cas cette réalisation est assujettie à permis de construire.

Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures sur rue.

Article Ue 12 - Stationnement

12.1 Généralités

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aires de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

12.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Commerces et artisanat	A adapter selon les besoins.
Bureaux	1 place par emploi et 1 place visiteur pour 100m ² de surface de plancher
Equipements publics, services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Bureaux et artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher.
Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les établissements scolaires, d'enseignements supérieurs et de formation, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.	

Les locaux et emplacements destinés aux vélos doivent être sécurisés et facilement accessibles.

Article Ue 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.

Dans la zone Ue, un coefficient de Biotope par Surface (CBS) est fixé à 0,2 **minimum**

Le CBS est le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales et la surface du tènement.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Somme des surfaces éco-aménageables}}{\text{Surface totale du tènement}}$$

Chaque type de surface éco-aménageable est pondéré en fonction de sa "valeur écologique » :

Surface éco-aménageable	Coefficient valeur écologique par m ²	Description
Espaces verts de pleine terre	1	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
Espaces verts sur dalle	0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm.
Espaces verts hors sol	0,5	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (ex : dallage mosaïque, gravier, evergreen, etc.).
Toiture végétalisée	0,3	Voir définition dans le glossaire.
Façade végétalisée	0,2	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Surfaces imperméables	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau (ex : béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,2 et une parcelle de 500 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 100 m² d'espace vert en pleine terre : $(100 \times 1) / 500 = 0,2$

Option b : 100 m² d'espaces vert sur dalle + 60 m² de surfaces en evergreen : $(150 \times 0,7 + 60 \times 0,5) / 500 = 0,2$
(D'autres combinaisons sont possibles.)

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article Ue 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Ue 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone Uh

CARACTERE DE LA ZONE Uh

La zone Uh correspond au hameau des Eymards, groupe de constructions historique de Margès, qui était le plus important à l'époque du cadastre Napoléonien. Identifié pour sa qualité patrimoniale et sa morphologie, il peut être conforté à l'avenir par de nouvelles constructions qui devront respecter les formes urbaines et architecturales déjà existantes.

Article Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.3 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'industrie,
- L'entrepôt,
- L'exploitation agricole et forestière.

1.4 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage.
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

Article Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels et généralités

Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Les procédures de reconstruction seront analysées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme adaptée.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les commerces et artisanats sont admis à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles, liées et nécessaires à la vie du quartier.

Sur chaque tènement sont autorisées la construction, à compter de la date d'approbation du PLU, de deux annexes isolées et d'une piscine.

Constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme

La démolition totale ou partielle ou tous les travaux portant sur un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur ces constructions (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination) sont soumis à déclaration préalable.

Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage d'habitation sans création de nouveau logement, avec une emprise au sol qui ne dépassera pas 20 m² et réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- L'extension au sol des constructions à usage artisanal nécessaire au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes : l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise) et le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- La création de garage individuel fermé, d'abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à une hauteur 1 m au-dessus du terrain naturel.
- **Les piscines hors sol ou enterrées : les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc, ...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local n'excédant pas 6 m².**

Article Uh 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée à l'entrée de l'accès à l'habitation individuelle permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

Article Uh 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Assainissement

En l'absence du réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC devra être mis en place.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.2.2 du PLU.

4.3 Eaux pluviales

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Se référer au Volet Eaux Pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement et au Règlement des Eaux Pluviales en annexe 5.2.2 du PLU.

4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

Article Uh 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter en limite de l'alignement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Uh 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article Uh 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Article Uh 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemple : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration bretonne, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Mouvements de terrains

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètre par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalaage des terres et de leur végétalisation.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les teintes des façades et menuiseries doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Le blanc pur et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentours.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Pour les habitations :

Les bardages sont interdits.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Pour les constructions existantes

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis. Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée : murs en pierre ou en galets, linteaux en pierre ou en bois, chainages d'angles en pierre, arcs ou triangles de décharge, épis de toiture, tirants métalliques, épis de faitage, génoise, etc.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension ne doivent pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante. Notamment :

- maintenir la géométrie des menuiseries de portes, fenêtres et leur alignement,
- maintenir les encadrements de portes ou de fenêtres en pierre.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les citernes de gaz ne devront pas être visibles.

Toiture - couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Les toitures doivent comporter 2 pans minimum, la pente de toit doit être comprise entre 25 % et 40 %

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile terre cuite. Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate. Les matériaux de toiture de couleur noire sont interdits.

Les teintes des toitures doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture à 2 pans ou plus seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

L'installation de tout type d'antennes paraboliques devra être réalisée de façon à dissimuler au maximum le dispositif.

Ouvertures dans les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture **si possible, sauf en cas de façade borgne**, et en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique

Energies renouvelables

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. *Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.*

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

Les capteurs solaires :

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

Les pompes à chaleurs :

Elles devront être dissimulées autant que possible.

Eoliennes :

Les éoliennes de façade sont interdites.

Clôtures

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 1,50m comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques d'inondation, les murs bahuts sont interdits.

Article Uh 12 - Stationnement

12.3 Généralités

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aires de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

12.4 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Habitations	<p>Une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,5 place par logement.</p> <p>Une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p>
Commerces et artisanat	A adapter selon les besoins
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Bureaux	Une place de stationnement pour 20m ² de surface de plancher
Equipements publics, services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Article Uh 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.

Article Uh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article Uh 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article Uh 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone AUb

CARACTERE DE LA ZONE AUb

Les zones AUb correspondent à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUb ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Elle est destinée à accueillir un tissu urbain de densité soutenue, principalement constitué d'habitat collectif et intermédiaire.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.3 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'industrie,
- L'entrepôt,
- L'exploitation agricole et forestière.

1.4 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels et généralités

Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Les procédures de reconstruction seront analysées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme adaptée.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les constructions sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies.

Les commerces et artisanats sont admis à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles, liées et nécessaires à la vie du quartier.

Sur chaque tènement est autorisée la construction, à compter de la date d'approbation du PLU, de deux annexes isolées et d'une piscine.

Article AUB 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée à l'entrée de l'accès à l'habitation individuelle permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

Article AUB 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau, le gestionnaire du traitement et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.2.2 du PLU.

4.3 Eaux pluviales

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Se référer au Volet Eaux Pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement et au Règlement des Eaux Pluviales en annexe 5.2.2 du PLU.

4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

Article AUB 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à l'alignement.

Les constructions nouvelles (y compris les annexes et les piscines) devront respecter un recul de 7m par rapport à l'alignement de la RD 538.

6.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

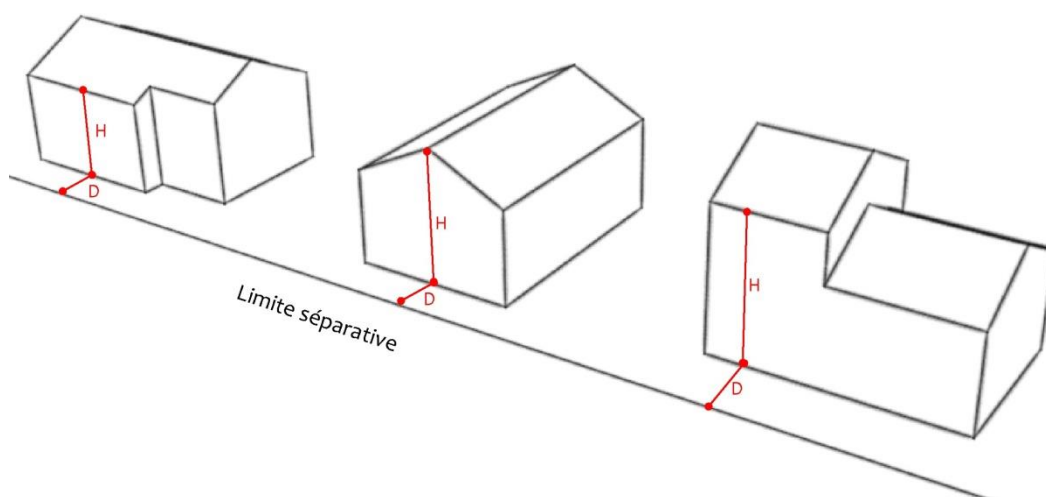
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$) sans être inférieure à 4 m.



Exemple 1 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 7 m.
H/2 est égal à 3,5m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4m de la limite séparative.

Exemple 2 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.
H/2 est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4,5m de la limite séparative.

7.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite dans le respect des dispositions de l'article 10, sauf pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 1 mètre.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AUb 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation de 60cm par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain.

Pour les projets existants ayant atteint l'emprise au sol maximale, il est possible de la dépasser dans les cas suivants :

- réalisation d'une isolation extérieure,
- réalisation de travaux de mise en accessibilité.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune limite d'emprise au sol.

Article AUb 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Dans la bande de prospect, les annexes doivent respecter le principe de hauteur suivant (sans pouvoir dépasser 3,50m) :

$$h=d/2 + 2.50 \text{ mètres}$$

d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.

h : différence de niveau entre le point le plus haut du bâtiment et le point de la limite la plus proche.

Par exemple, à 1 m de la limite séparative, la construction peut avoir une hauteur de 3 mètres. ($2,50m + 1m / 2 = 3 m$).

Article AUB 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemple : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration bretonne, basque, provençale ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Mouvements de terrains

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètre par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalinge des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.

Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les teintes des façades et menuiseries doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bardages seront limités à 1/3 de la surface de chaque façade. Les bardages d'aspect tôle ou alu non peints sont interdits.

Le blanc pur et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les dispositifs de climatisation et de pompes à chaleur doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toiture - couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Dans le cas de toitures à 2 pans minimum, la pente de toit doit être comprise entre 25 % et 40 %

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile terre cuite. Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

Les teintes des toitures doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture à 2 pans ou plus seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées (sauf dans le cas de toitures accessibles). Dans le cas d'annexes à toiture terrasse, les débords de toiture seront de 60cm minimum.

L'installation de tout type d'antennes paraboliques devra être réalisée de façon à dissimuler au maximum le dispositif.

Ouvertures dans les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et **si possible, sauf en cas de façade borgne**, en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique

Energies renouvelables

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. *Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.*

Clôtures

> Clôtures anciennes

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

> Nouvelles clôtures

Les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 1,50m comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètres dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les clôtures doivent être constituées de grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique,...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachée, comportant, majoritairement des essences caduques. Les essences végétales locales variées sont privilégiées. Les conifères sont déconseillés. *Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.*

Pour les constructions à usage d'habitation, édifiées en limite séparative, est autorisée la réalisation d'un mur de séparation, d'une hauteur limitée à 2 m, et n'excédant pas 3 m de long à compter de la construction. Dans tous les cas cette réalisation est assujettie à permis de construire.

Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures sur rue.

Article AUb 12 - Stationnement

12.3 Généralités

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aires de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

12.4 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Habitations	<p>Une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,5 place par logement.</p> <p>Une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><i>50% des places seront couvertes dans le cas d'opération de 4 logements ou plus.</i></p> <p><i>Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus, ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il sera demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou quatre lots. Ces places devront être accessibles de l'espace public.</i></p>
Commerces et artisanat	A adapter selon les besoins
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Bureaux	Une place de stationnement pour 20m ² de surface de plancher
Equipements publics, services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Constructions à destination d'habitation pour les opérations de plus de 4 logements	1 place par logement.
Bureaux et artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher.

Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les établissements scolaires, d'enseignements supérieurs et de formation, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il s'agira d'emplacements sécurisés et facilement accessibles.

Article AUB 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.

Un coefficient de Biotope par Surface (CBS) est fixé à 0,3 minimum

Le CBS est le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales et la surface du tènement.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Somme des surfaces éco-aménageables}}{\text{Surface totale du tènement}}$$

Chaque type de surface éco-aménageable est pondéré en fonction de sa "valeur écologique" :

Surface éco-aménageable	Coefficient valeur écologique par m ²	Description
Espaces verts de pleine terre	1	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
Espaces verts sur dalle	0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm.
Espaces verts hors sol	0,5	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (ex : dallage mosaïque, gravier, evergreen, etc.).
Toiture végétalisée	0,3	Voir définition dans le glossaire.
Façade végétalisée	0,2	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Surfaces imperméables	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau (ex : béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et une parcelle de 500 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 150 m² de jardin en pleine terre : $(150 \times 1) / 500 = 0,3$

Option b : 150 m² d'espaces vert sur dalle + 90 m² de surfaces en evergreen : $(150 \times 0,7 + 90 \times 0,5) / 500 = 0,3$

(D'autres combinaisons sont possibles.)

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

Article AUb 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article AUb 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article AUb 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone AUc

CARACTERE DE LA ZONE AUc

Les zones AUc correspondent à des secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUc ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement définissent les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Elle est destinée à accueillir un tissu urbain diffus de constructions intermédiaires et individuelles.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Article AUc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Sont interdites les constructions dont la destination est :

- L'industrie,
- L'entrepôt,
- L'exploitation agricole et forestière.

1.2 Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la construction et à la gestion des eaux pluviales,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les dépôts de toute nature, hors bois de chauffage,
- Les garages métalliques type préfabriqué, les bungalows et toutes constructions de type provisoire ou d'habitat léger de loisirs.

Article AUc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels et généralités

Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Les procédures de reconstruction seront analysées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme adaptée.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les constructions sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies.

Les commerces et artisanats sont admis à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique et n'engendrent pas de nuisances pour les constructions riveraines.

Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement, dès lors qu'elles sont compatibles, liées et nécessaires à la vie du quartier.

Sur chaque tènement est autorisée la construction, à compter de la date d'approbation du PLU, de deux annexes isolées et d'une piscine.

Article AUc 3 - Accès et voirie

3.1 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemples accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche...).

Une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée à l'entrée de l'accès à l'habitation individuelle permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Le long des routes départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) est de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

Raccordement des accès et des voies privées aux voies publiques : la pente de la voie d'accès et des voies privées doit être inférieure ou égale à 5 % sur les 5 premiers mètres avant le raccordement à la voie publique.

Article AUc 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, et à une autorisation de rejet entre le gestionnaire du réseau, le gestionnaire du traitement et l'industriel engendrant une majoration légale de la redevance d'assainissement.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.2.2 du PLU.

4.3 Eaux pluviales

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Se référer au Volet Eaux Pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement et au Règlement des Eaux Pluviales en annexe 5.2.2 du PLU.

4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

Article AUC 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles (y compris les annexes) seront implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles (y compris les annexes et les piscines) devront respecter un recul de 7m par rapport à la limite de l'alignement de la RD 538.

6.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

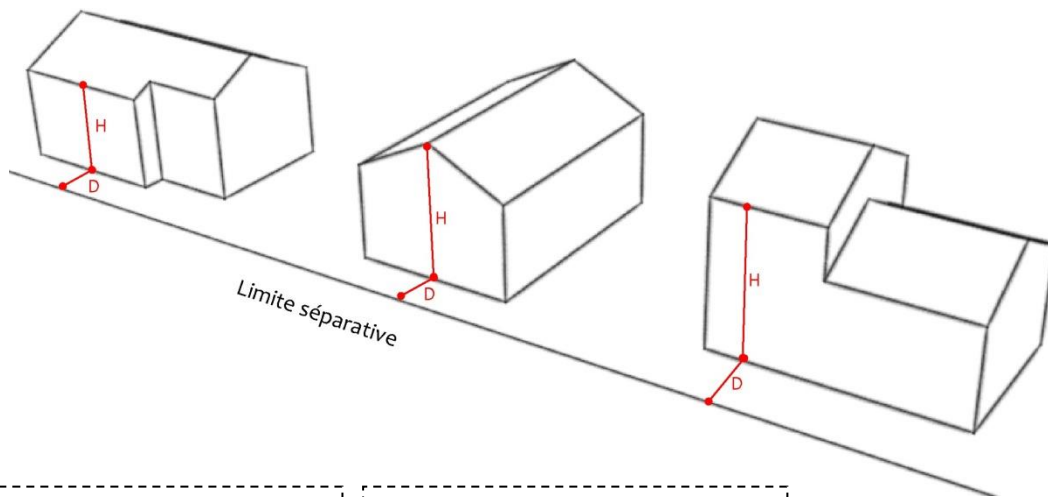
Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article AUc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$) sans être inférieure à 3 m.



Exemple 1 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 5 m.
 $H/2$ est égal à 2,5m mais le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 3m de la limite séparative.

Exemple 2 :

La hauteur (H) du bâtiment au plus près de la limite séparative est de 9 m.
 $H/2$ est égal à 4,5m, le bâtiment ne pourra s'implanter à moins de 4,5m de la limite séparative.

7.2 Dispositions particulières

L'implantation dans les marges de recul décrites ci-avant est possible dans les cas suivants :

- L'implantation de constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.
- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU.
- La création de murs de soutènement.
- Les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.
- Les annexes pourront être implantées jusqu'en limite dans le respect des dispositions de l'article 10, sauf pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 1 mètre.

Pour l'application des règles ci-avant, les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article AUc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AUc 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation de 60cm par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain.

Pour les projets existants ayant atteint l'emprise au sol maximale, il est possible de la dépasser dans les cas suivants :

- réalisation d'une isolation extérieure,
- réalisation de travaux de mise en accessibilité.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont soumis à aucune limite d'emprise au sol.

Article AUc 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres. La hauteur des constructions avec toiture terrasse est limitée à 6 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres.

Dans la bande de prospect, les annexes doivent respecter le principe de hauteur suivant (sans pouvoir dépasser 3,50m) :

$$h = d/2 + 2.50 \text{ mètres}$$

d : distance horizontale de chaque point du bâtiment par rapport au point de la limite la plus proche.

h : différence de niveau entre le point le plus haut du bâtiment et le point de la limite la plus proche.

Par exemple, à 1 m de la limite séparative, la construction peut avoir une hauteur de 3 mètres. ($2,50\text{m} + 1\text{m} / 2 = 3\text{m}$).

Article AUc 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemple : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration bretonne, basque, provençale ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Mouvements de terrains

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètre par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

Les mouvements de terre dans les prospects seront limités à +/- 0,50m pour arriver au terrain naturel (TN) en limite séparative.

Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les teintes des façades et menuiseries doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les bardages seront limités à 1/3 de la surface de chaque façade. Les bardages d'aspect tôle ou alu non peints sont interdits.

Le blanc pur et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les dispositifs de climatisation et de pompes à chaleur doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toiture - couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Dans le cas de toitures à 2 pans minimum, la pente de toit doit être comprise entre 25 % et 40 %

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile terre cuite. Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

Les teintes des toitures doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture à 2 pans ou plus seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées (sauf dans le cas de toitures accessibles). Dans le cas d'annexes à toiture terrasse, les débords de toiture seront de 60cm minimum.

L'installation de tout type d'antennes paraboliques devra être réalisée de façon à dissimuler au maximum le dispositif.

Ouvertures dans les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et **si possible, sauf en cas de façade borgne**, en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique.

Energies renouvelables

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. *Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.*

Clôtures

> Clôtures anciennes

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette

extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

> Nouvelles clôtures

Les nouvelles clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 1,50m comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètres dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les clôtures doivent être constituées de grille, grillage ou de dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les plaques pleines (ciment, métal, plastique,...), les bois tressés, les voiles et toutes autres occultations pleines sont interdites.

Dans le cas où les clôtures sont doublées d'une haie, celle-ci sera composée d'essences locales, panachée, comportant, majoritairement des essences caduques. Les essences végétales locales variées sont privilégiées. Les conifères sont déconseillés. *Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.*

Pour les constructions à usage d'habitation, édifiées en limite séparative, est autorisée la réalisation d'un mur de séparation, d'une hauteur limitée à 2 m, et n'excédant pas 3 m de long à compter de la construction. Dans tous les cas cette réalisation est assujettie à permis de construire.

Le long des voies, une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures sur rue.

Article AUc 12 - Stationnement

12.1 Généralités

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Pour toute construction nouvelle, construction après démolition, création de surface de plancher, changement de destination, le nombre d'aires de stationnement à réaliser est celui prévu au 12.2 appliqué à la construction ou partie de construction concernée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au regard des superficies qu'elles occupent respectivement.

Le calcul s'effectue selon les normes fixées au 12.2. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,50. En outre, le résultat doit au moins assurer une place par logement.

12.2 Stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Habitations	<p>Une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,5 place par logement.</p> <p>Une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><i>50% des places seront couvertes dans le cas d'opération de 4 logements ou plus.</i></p> <p><i>Dans le cas d'une opération de 4 logements ou plus, ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il sera demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements ou quatre lots. Ces places devront être accessibles de l'espace public.</i></p>
Commerces et artisanat	A adapter selon les besoins
Hébergement hôtelier	Une place de stationnement par chambre.
Bureaux	Une place de stationnement pour 20m ² de surface de plancher
Equipements publics, services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature ; - du taux et du rythme de leur fréquentation ; - de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité ; - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.3 Stationnement des vélos

Pour les constructions suivantes, doivent être prévus pour le stationnement des vélos :

Constructions à destination d'habitation pour les opérations de plus de 4 logements	1 place par logement
Bureaux et artisanat	1 place pour 50m ² de surface de plancher.

Pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les établissements scolaires, d'enseignements supérieurs et de formation, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, ces places seront aménagées dans des locaux fermés, sécurisés et facilement accessibles. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,8m².

Pour les autres destinations, il s'agira d'emplacements sécurisés et facilement accessibles.

Article AUC 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être aménagées en espaces verts et entretenues.

Il conviendra de se référer à la palette végétale en annexe n°2 du règlement.

Un coefficient de Biotope par Surface (CBS) est fixé à 0,4 minimum

Le CBS est le rapport entre les surfaces favorables à la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales et la surface du tènement.

$$\text{CBS} = \frac{\text{Somme des surfaces éco-aménageables}}{\text{Surface totale du tènement}}$$

Chaque type de surface éco-aménageable est pondéré en fonction de sa "valeur écologique » :

Surface éco-aménageable	Coefficient valeur écologique par m ²	Description
Espaces verts de pleine terre	1	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.
Espaces verts sur dalle	0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm.
Espaces verts hors sol	0,5	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (ex : dallage mosaïque, gravier, evergreen, etc.).
Toiture végétalisée	0,3	Voir définition dans le glossaire.
Façade végétalisée	0,2	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
Surfaces imperméables	0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau (ex : béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,4 et une parcelle de 500 m². Plusieurs options possibles :

Option a : 200 m² de jardin en pleine terre : $(200 \times 1) / 500 = 0,4$

Option b : 150 m² d'espaces vert sur dalle + 190 m² de surfaces en evergreen : $(150 \times 0,7 + 190 \times 0,5) / 500 = 0,4$
(D'autres combinaisons sont possibles.)

Stationnement et desserte

Pour les ensembles d'habitation, les aires banalisées de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 4 emplacements.

Les types d'arbres seront de préférence des feuillus d'essences locales.

Article AUc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article AUc 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article AUc 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction principale doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreau, etc.) adaptées au raccordement des réseaux, existants ou à venir, de desserte en services de communication électronique haut et très haut débit.

Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admis tous les aménagements qui concourent à l'amélioration et au développement de l'activité agricole.

Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Dans la zone A, est identifié :

- Un sous-secteur Ac qui correspond au commerce existant des Sables.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs A et Ac sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles définies à l'article A 2.

Dans les zones humides repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol (y compris imperméabilisation, dépôts, extractions et forages de toutes natures) à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels et généralités

Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Les procédures de reconstruction seront analysées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme adaptée.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. A condition également de ne pas être destinée à recevoir du public.

Les installations photovoltaïques sont autorisées à condition de ne pas être installées au sol **à l'exception des**

dispositifs de type « trackers solaires » sur mat unique à vocation d'autoconsommation et servant à l'activité agricole. Ces derniers devront être installés à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation et si possible sur une surface déjà imperméabilisée.

De plus en zone A :

Sont autorisées les constructions et installations, y compris classées, à destination d'exploitation agricole. Les constructions nouvelles et les installations doivent avoir un lien direct avec l'activité agricole et ne sont admises qu'à condition qu'elles soient nécessaires à cette activité.

Les constructions nouvelles, dont les logements des agriculteurs, et les installations doivent avoir un lien direct avec les activités autorisées dans la zone et ne sont admises qu'à condition que leur implantation soit nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Les seules habitations nouvelles autorisées sont les logements des agriculteurs. Il est limité à 150m² de surface de plancher et doit être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation. Dans le cas d'un élevage, le logement de l'agriculteur pourra être implanté jusqu'à 25m des bâtiments agricoles.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié.

Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que la surface totale initiale du bâtiment soit supérieure ou égale à 40 m².

L'extension de ces habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. En tout état de cause, l'extension autorisée pour les habitations existantes ne pourra dépasser 50m² de surface de plancher. La surface totale après travaux est limitée à 250 m² de surface de plancher.

Les annexes sont autorisées dans la limite de deux annexes et d'une piscine à compter de la date d'approbation du PLU. Chaque annexe est limitée à une surface de 20m². **La superficie du bassin de piscine est limitée à 50 m².** La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 25m autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions).

De plus en zone Ac :

Sont autorisés les commerces.

Constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme

La démolition totale ou partielle ou tous les travaux portant sur un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur ces constructions (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination) sont soumis à déclaration préalable.

Construction identifiée au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Le bâtiment n°1 identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination en vue de l'aménagement de logements d'habitation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le bâtiment n°2 identifié sur le règlement graphique peut faire l'objet d'un changement de destination en vue de l'aménagement de bâtiments à vocation d'artisanat et de commerce de détail, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

- L'extension au sol des constructions à usage d'habitation sans création de nouveau logement dans les limites fixée par l'article A2 et réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- L'extension au sol des constructions à usage agricole et forestier nécessaire au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes : l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise) et le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à une hauteur de 1 m au-dessus du terrain naturel.
- **Les piscines hors sol ou enterrées : les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc, ...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local n'excédant pas 6 m².**

Dans les zones humides repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement) :

- Les travaux d'entretien de la Mère d'Eau, de l'Herbasse et du Chalon,
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- Les travaux liés à la gestion des eaux pluviales,
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Article A 3 - Accès et voirie

Est interdite toute voie ouverte à la circulation automobile, sauf celles nécessaires au bon fonctionnement des possibilités définies à l'article 2.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée, si possible, au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Assainissement

En l'absence du réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC devra être mis en place.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.2.2 du PLU.

4.3 Eaux pluviales

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Se référer au Volet Eaux Pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement et au Règlement des Eaux Pluviales en annexe 5.2.2 du PLU.

4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter en limite d'emprise publique.

En application de l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations devront respecter un recul de 75m par rapport à l'axe de la RD 538.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article A 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

La hauteur des constructions est limitée à 9m.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 m.

Pour les exploitations agricoles, la hauteur est limitée à 10m.

Dans la zone Ac, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemple : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration bretonne, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Mouvements de terrains

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètre par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les teintes des façades et menuiseries doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Le blanc pur et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Pour les habitations :

Les bardages seront limités à 1/3 de la surface de chaque façade. Les bardages d'aspect tôle ou alu non peints sont interdits.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Les constructions réalisées en extension des habitations existantes ainsi que les constructions d'annexes séparées des constructions principales (garages, abris...) peuvent être autorisées sous réserve de l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale.

La volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit cohérente avec l'existant.

En ce qui concerne les extensions, le souci d'intégration des constructions dans leur contexte peut conduire à proposer un vocabulaire architectural contemporain. Dans ce cas, un projet architectural rigoureux devra garantir la bonne intégration de l'extension dans son environnement bâti et paysager.

Toiture - couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif et les exploitations agricoles et forestières.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Dans le cas de toitures à 2 pans minimum, la pente de toit doit être comprise entre 25 % et 40 %

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile terre cuite. Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

Les teintes des toitures doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture à 2 pans ou plus seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées (sauf dans le cas de toitures accessibles). Dans le cas d'annexes à toiture terrasse, les débords de toiture seront de 60cm minimum.

L'installation de tout type d'antennes paraboliques devra être réalisée de façon à dissimuler au maximum le dispositif.

Ouvertures dans les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture **si possible, sauf en cas de façade borgne**, et en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique.

Energies renouvelables

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. *Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.*

Clôtures

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 1,50m comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

De plus, pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis. Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée : murs en pierre ou en galets, linteaux en pierre ou en bois, chainages d'angles en pierre, arcs ou triangles de décharge, épis de toiture, tirants métalliques, épis de faitage, génoise, etc.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension ne doivent pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante. Notamment :

- maintenir la géométrie des menuiseries de portes, fenêtres et leur alignement,
- maintenir les encadrements de portes ou de fenêtres en pierre.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les citernes de gaz ne devront pas être visibles.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

Les capteurs solaires :

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

Les pompes à chaleurs :

Elles devront être dissimulées autant que possible.

Eoliennes :

Les éoliennes de façade sont interdites.

Article A 12 - Stationnement

Dans la zone A, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'aire de stationnement comprend un emplacement de 12,50 m² (2,50 x 5,00) minimum et une aire de manœuvre adaptée.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

Habitations

Une place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 1,5 place par logement.

Article A 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article A 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article A 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Dans cette zone, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics.

Dans la zone N, est identifié :

- Un sous-secteur Nca correspondant au périmètre de protection du captage d'eau potable des Avenières.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans les secteurs N et Nca sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles définies à l'article N 2.

Dans les zones humides repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme :

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol (y compris imperméabilisation, dépôts, extractions et forages de toutes natures) à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels et généralités

Mise en conformité

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet :

- d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- de mettre en œuvre les obligations réglementaires nouvelles relatives à la destination des bâtiments dans la limite des surfaces nécessaires.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Les procédures de reconstruction seront analysées dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme adaptée.

2.2 Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Concernant les arbres repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

L'abatage des arbres est soumis à déclaration préalable. Leur abattage ne sera admis que pour assurer la sécurité des biens et des personnes ou pour être remplacé par un autre spécimen de même essence.

Les constructions comportant des fondations sont interdites sous le houppier de ces arbres.

Les coupes et élagages sont autorisés.

De plus en N :

Sont autorisées les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions nouvelles et les installations doivent avoir un lien direct avec l'activité agricole ou forestière et ne sont admises qu'à condition qu'elles soient nécessaires à ces activités.

Les constructions nouvelles et installations doivent avoir un lien direct avec les activités autorisées dans la zone et ne sont admises qu'à condition que leur implantation soit nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

Sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que la surface totale initiale du bâtiment soit supérieure ou égale à 40 m².

L'extension de ces habitations est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. En tout état de cause, l'extension autorisée pour les habitations existantes ne pourra dépasser 50m² de surface de plancher. La surface totale après travaux est limitée à 250 m² de surface de plancher.

Les annexes sont autorisées dans la limite de deux annexes et d'une piscine à compter de la date d'approbation du PLU. Chaque annexe est limitée à une surface de 20m². **La superficie du bassin de piscine est limitée à 50 m².** La totalité d'une annexe ou d'une piscine devra être implantée dans un périmètre de 25m autour de la construction principale (distance calculée à partir du nu extérieur du mur des constructions).

De plus en Nca :

Ne sont autorisées que les installations et constructions n'apportant pas de nuisances et nécessaires aux captages.

Sont autorisés les constructions et installations liées à la station d'épuration de Champos.

Constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme

La démolition totale ou partielle ou tous les travaux portant sur un élément repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux exécutés sur ces constructions (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination) sont soumis à déclaration préalable.

Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques de ruissellement des eaux pluviales, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage agricole hors élevages.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation et agricole aux conditions suivantes : l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à une hauteur de 0,30m au-dessus du terrain naturel.
- **Les piscines hors sol ou enterrées : les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc, ...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local n'excédant pas 6 m².**

Dans les zones humides repérées au titre de l'article L151.23 du Code de l'Urbanisme

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées, à condition qu'elles préservent ou restaurent le caractère de zone humide (au sens de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 – NOR : DEVO0922936A - et de l'annexe 2 de l'arrêté du 24 juin 2008 –NOR : DEVO0813942A) et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent (au sens des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement) :

- Les travaux d'entretien de la Mère d'Eau, de l'Herbasse et du Chalon,
- Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ).
- Les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité.
- Les clôtures sans soubassement.
- Les travaux d'entretien des voies, chemins, faussés et réseaux divers existants (aérien et souterrain), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.
- Les travaux liés à la gestion des eaux pluviales,
- La réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Les constructions, occupations et utilisations du sol liés à la station d'épuration de Champos sont autorisés.

Dans les secteurs concernés sur le plan de zonage par des risques d'inondation, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles énumérées ci-dessous à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage d'habitation sans création de nouveau logement dans les limites fixées par l'article A2 et réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- L'extension au sol des constructions à usage agricole et forestier nécessaire au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes : l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise) et le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à une hauteur de 1 m au-dessus du terrain naturel.
- Les constructions et installations liées à la station d'épuration de Champos.
- **Les piscines hors sol ou enterrées : les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc, ...) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local n'excédant pas 6 m².**

Article N 3 - Accès et voirie

Est interdite toute voie ouverte à la circulation automobile, sauf celles nécessaires au bon fonctionnement des possibilités définies à l'article 2.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée, si possible, au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2 Assainissement

En l'absence du réseau collectif d'assainissement ou en attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental et du SPANC devra être mis en place.

La construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.2.2 du PLU.

4.3 Eaux pluviales

Dans une approche durable, la gestion à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégiée.

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Se référer au Volet Eaux Pluviales du Schéma Directeur d'Assainissement et au Règlement des Eaux Pluviales en annexe 5.2.2 du PLU.

4.4 Electricité et réseaux numériques

Toute construction ou installation nouvelle, sauf impossibilité technique, doit être raccordée au réseau électrique, téléphonique et numérique par des câbles en souterrain.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter en limite de l'alignement.

En application de l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations devront respecter un recul de 75m par rapport à l'axe de la RD 538.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, la réhabilitation, les surélévations et le changement de destination sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'implantation de la construction existante.

Se référer au Volet Eaux Usées du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe 5.3.2 du PLU.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb de tout point de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux (TN).

Ne sont pas comptés les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

La hauteur des constructions est limitée à 9m.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes ne pourra excéder 5 m.

Pour les exploitations agricoles et forestières, la hauteur est limitée à 10m.

Article N 11 - Aspect extérieur

11.1. Dispositions générales

En application de l'article R111-27, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Dispositions particulières

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemple : construction toute en bois « aspect chalet de montagne », architecture d'inspiration bretonne, basque, provençale ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Mouvements de terrains

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètre par rapport au terrain naturel, excepté pour la desserte d'une construction, et sous réserve d'une remise en forme et du régalaage des terres et de leur végétalisation, ou de la mise en place d'un mur de soutènement.

Les terrassements sont admis pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain : sont en particulier proscrits les remblais en surélévation accolés au rez-de-chaussée.

Caractère et expression des façades

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les teintes des façades et menuiseries doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Le blanc pur et le noir sont interdits pour les façades, les tons neutres seront privilégiés.

Les dispositifs de climatisation doivent être intégrés au mieux à la façade et doivent être le moins visible possible depuis les voies alentour.

Les transformateurs (à caractère privé) devront obligatoirement être intégrés aux bâtiments.

Pour les habitations :

Les bardages seront limités à 1/3 de la surface de chaque façade. Les bardages d'aspect tôle ou alu non peints sont interdits.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché, en étant intégrées soit dans le bâtiment principal, soit regroupées dans un bâtiment annexe.

Les percements nouveaux, ainsi que les verrières ou vérandas devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

Toiture - couverture

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif et les exploitations agricoles et forestières.

Les toitures à un pan sont interdites pour les corps de bâtiments principaux.

Dans le cas de toitures à 2 pans minimum, la pente de toit doit être comprise entre 25 % et 40 %

Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile terre cuite. Ne sont autorisés que les matériaux de couverture de teinte mate.

Les teintes des toitures doivent être au plus proche de celles préconisées dans les palettes du nuancier communal joint au règlement du PLU en pièce 4.1.1.

L'utilisation de tôle nue d'aspect fibro ciment gris est interdite.

Les débords de toiture à 2 pans ou plus seront obligatoires et proportionnés au volume de bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées (sauf dans le cas de toitures accessibles). Dans le cas d'annexes à toiture terrasse, les débords de toiture seront de 60cm minimum.

L'installation de tout type d'antennes paraboliques devra être réalisée de façon à dissimuler au maximum le dispositif.

Ouvertures dans les toitures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines,...).

Les châssis de toiture, fenêtres de toit sont autorisés dans la limite du nombre d'ouvertures existantes en façade par niveau. Ils sont soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon régulière sur la toiture et **si possible, sauf en cas de façade borgne**, en alignement des ouvertures de façade sauf impossibilité technique.

Energies renouvelables

Sont préconisés les éléments de construction propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture, à condition qu'ils s'intègrent dans la construction, dans les perspectives architecturales et dans le paysage.

La disposition des panneaux solaires et photovoltaïques sur la toiture devra privilégier les symétries, les alignements et les équilibres d'ensemble. *Les principes du guide d'intégration des capteurs solaires en annexe n°3 du règlement devront être respectés.*

Clôtures

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Ces murs peuvent être prolongés, à condition que cette extension soit réalisée avec les mêmes matériaux.

Les clôtures ne sont pas souhaitées.

Les clôtures sont limitées à une hauteur maximum de 1,50m comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m.

De plus, pour les constructions patrimoniales repérées au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme :

Le respect de la volumétrie existante et le respect de la modénature doivent être garantis. Le positionnement et le dimensionnement des extensions ne doivent pas conduire à la destruction de la cohérence architecturale de la construction existante.

Les détails architecturaux doivent être préservés et la dénaturation des caractéristiques conférant un intérêt à la construction doit être évitée : murs en pierre ou en galets, linteaux en pierre ou en bois, chainages d'angles en pierre, arcs ou triangles de décharge, épis de toiture, tirants métalliques, épis de faitage, génoise, etc.

La modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement, d'une réhabilitation ou d'une extension ne doit pas remettre en cause l'équilibre architectural global de la construction existante. Notamment :

- maintenir la géométrie des menuiseries de portes, fenêtres et leur alignement,
- maintenir les encadrements de portes ou de fenêtres en pierre.

En cas de travaux, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les citernes de gaz ne devront pas être visibles.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.) doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysagé.

Les capteurs solaires :

L'implantation de capteurs solaires en façade est interdite.

Les pompes à chaleurs :

Elles devront être dissimulées autant que possible.

Eoliennes :

Les éoliennes de façade sont interdites.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout défrichement, changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

Article N 15 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article N 16 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Annexe n°1 - Glossaire

Accès

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Annexes

Est tenue pour une annexe toute construction isolée dont la destination est de compléter fonctionnellement celle de la construction principale mais à caractère non habitable.

Exemples :

Sont considérées comme annexe : un garage destiné au stationnement, un abri de jardin, un poste de transformation électrique.

Inversement, ne sont pas considérés comme annexe : les locaux professionnels, toute construction réservée en tout ou en partie à l'habitation.

Toute annexe qui serait accolée au bâtiment principal est considérée comme une extension de ce dernier.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue les neuf destinations des constructions suivantes :

- > Habitation,
- > Hébergement hôtelier,
- > Bureaux,
- > Commerce,
- > Industrie,
- > Entrepôt,
- > Exploitation agricole et forestière,
- > Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ne pas confondre "destination" et "usage" ou "affectation"

Constitue un changement d'usage, et non un changement de destination, la transformation d'un restaurant en magasin de meubles : il s'agit dans les deux cas d'une activité commerciale.

La qualification des locaux accessoires

« les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

Exemple : Le garage d'une habitation est réputé avoir la même destination que l'habitation.

Dès lors, la transformation d'un garage en chambre n'est pas constitutive d'un changement de destination, mais d'un simple changement d'usage.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation de 60cm par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Les piscines ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Equipements publics et d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Evergreen (stationnement)

Aire de stationnement engazonnée via des dalles de gazon en plastique ou en béton.

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie au moins égale à la superficie minimale d'assujettissement (arrêté préfectoral n°26-2016-10-12-Do2), sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Installations classées pour la protection de l'environnement - ICPE

On appelle "installations classées pour la protection de l'environnement" les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (article L511-1 du Code de l'Environnement).

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Mur cyclopéen

Le mur cyclopéen est un mode de construction constitué de grosses pierres non taillées, simplement entassées, de manière à former un mur.

Prospect

La bande de prospect est la bande de terrain dans laquelle sont mises en place des dispositions limitant la constructibilité.

Réhabilitation

Remise aux normes actuelles d'habitabilité d'un bâtiment ancien.

Remblai

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Surface de plancher

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

- 1/ Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2/ Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3/ Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4/ 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 ;
- 5/ Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6/ 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 ;
- 7/ 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 ;
- 8/ 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.

Surface totale

Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

Toiture terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15%. Au-delà il s'agit d'une toiture inclinée.

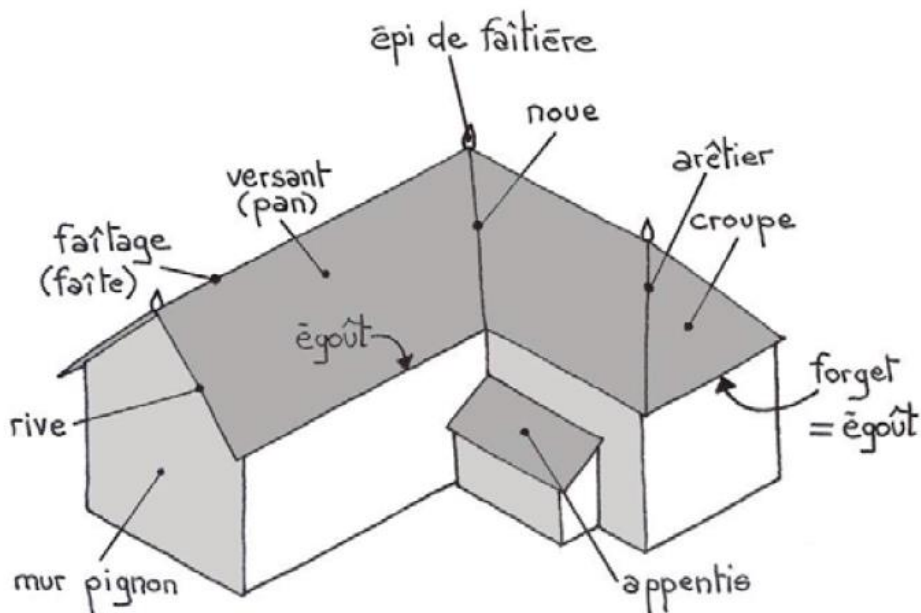
Toiture terrasse végétalisée

Le principe de la toiture végétale consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et volcanique, qui accueille un tapis de plantes pré-cultivées (sédum, vivaces, graminées...).

Les éléments qui constituent ce type de toit sont :

- La structure portante : le matériau choisi devra supporter la surcharge du type de végétalisation sélectionné.
- L'isolation : le matériau choisi doit avoir une résistance et une compression compatibles avec les surcharges prévues.
- Le système de drainage : protection (bâche ou film plastique) qui empêche la pénétration des racines.
- La couche de drainage et de filtration: système drainant pour écouler l'eau vers le réseau pluvial. Le matériau choisi dépendra de la pente du toit.
- Le substrat de croissance : de la terre ou un substrat artificiel. Les toitures en pleine terre exigent un support résistant.
- La végétation : elle doit être choisie en fonction du climat et de la pente.

Vocabulaire de la toiture



GLOSSAIRE JURIDIQUE

Article L151.19 du Code de l'Urbanisme (en vigueur au 10 août 2016)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151.23 du Code de l'Urbanisme (en vigueur au 10 août 2016)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Annexe n°2 – Palette végétale

Elle a pour objectif de diversifier les plantations et de freiner l'uniformisation du paysage.

LISTES DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES, DECONSEILLEES OU INTERDITES

Espèces préconisées locales (ou spontanées)

- Acer campestre (Érable champêtre)
- Castanea sativa (Châtaignier commun)
- Fraxinus excelsior (Frêne commun)
- Populus nigra (Peuplier noir)
- Salix alba (Saule blanc)
- Salix viminalis (Saule des vanniers)
- Alnus glutinosa (Aulne glutineux)
- Prunus padus (Cerisier à grappes)
- Sorbus aria (Alisier blanc)
- Sorbus aucuparia (Sorbier des oiseleurs)
- Quercus pubescens (Chêne pubescent)
- Frangula alnus (Bourdaie)
- Buxus sempervirens (Buis commun)
- Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)
- Cornus mas (Cornouiller sauvage)
- Ruscus aculeatus (Fragon faux-houx)
- Ilex aquifolium (Houx commun)
- Corylus avellana (Noisetier)
- Rhamnus alaternus (Nerprun alaterne)
- Rhamnus cathartica (Nerprun purgatif)
- Ligustrum vulgare (Troène commun)
- Amelanchier ovalis (Amélanchier à feuilles ovales)
- Lonicera xylosteum (Chèvrefeuille des haies)
- Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)
- Sambucus nigra (Grand Sureau)
- Carpinus betulus (Charme commun)
- Acer pseudoplatanus (Erable sycomore)
- Taxus fastigata baccata (If fastigié)

Espèces déconseillées participant à la banalisation des paysages

- Cupressocyparis x leylandii (Cyprès de leyland)
- Cupressus arizonica (Cyprès bleu)
- Thuja plicata (Cèdre de l'Ouest)
- Prunus laurocerasus, Prunus lusitanica (Laurier-cerise)
- Euonymus fortunei, japonicus (Fusain du Japon)
- Phyllostachys sp. (Bambous)
- Acer saccharinum, Acer negundo (Érable argenté)
- Picea pungens, Picea orientalis (Epicéa de sibérie)
- Taxus baccata (If commun)

Espèces exotiques envahissantes interdites :

- Buddleja davidii (Buddleia de David)
- Ailanthus altissima (Ailante glanduleux)
- Cortaderia selloana (Herbe de la pampa)
- Ambrosia artemisiifolia (Ambroisie à feuilles d'armoise)
- Artemisia annua, verlotiorum (Armoise annuelle)
- Azolla filiculoides, Aster lanceolatus (Fougère d'eau)
- Aster novi-belgii, Aster x salignus (Aster de Virginie)
- Heracleum mantegazzianum (Berce du Caucase)
- Bidens frondosa (Bident feuillé)
- Acer negundo (Érable negundo)
- Impatiens balfouri, glandulifera, parviflora (Balsamine de Balfour)
- Chenopodium ambrosioides (Epazote)
- Erigeron densa
- Melilotus albus (Mélilot blanc)
- Ludwigia grandiflora (Ludwigie à grandes fleurs)
- Phytolacca americana (Raisin d'Amérique)
- Panicum capillare (Witch grass)
- Paspalum dilatatum (Paspale dilate)
- Reynoutria japonica (Renouée du Japon)
- Reynoutria sachalinensis, Reynoutria x bohemica
- Senecio inaequidens (Séneçon de Mazamet)
- Solidago gigantea, halepense (Solidage géant)
- Prunus spinosa (Prunellier)

L'arrêté préfectoral n°2011201-0033 du 20 juillet 2011 prescrit la destruction obligatoire de l'ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*) dans le département de la Drôme.

Annexe n°3 - Guide d'intégration des capteurs solaires



GUIDE D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES CAPTEURS SOLAIRES



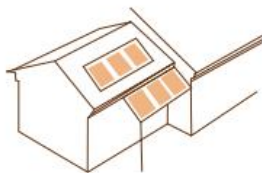
LES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES D'IMPLANTATION DES CAPTEURS SOLAIRES

Dans les constructions neuves, les panneaux thermiques et/ou photovoltaïques sont utilisés comme éléments architecturaux à part entière. Dans les mises en œuvre sur des ouvrages déjà existants, il s'agit d'une adaptation, d'une incorporation des panneaux au bâti.

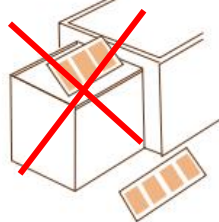
Plusieurs typologies d'implantation existent, liées ou non au bâti :

- Garde corps, allèges
- Brise-soleil
- En façade, mur rideau, décoration de vitrage (dessins de couleurs...)
- En verrière
- En toiture intégrée ou en surimposition
- En toiture de terrasse, d'appentis (les capteurs double fonction)
- Au sol

> SCHÉMAS DES DIFFÉRENTES TYPOLOGIES



> En toiture et en auvent.



> Châssis sur toiture-terrasse et au sol



> En allège et garde-corps



Pense-bête

- > Lors d'une implantation de capteurs en toiture terrasse, vous veillerez à disposer les châssis de manière à limiter leur impact visuel : recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti.

LES GRANDS PRINCIPES DE COMPOSITION EN VUE D'UNE BONNE INTÉGRATION

On entend par composition, l'action qui permet de créer avec différents éléments une unité et de trouver un équilibre visuel.

La composition architecturale est l'outil nécessaire à une intégration réussie !

Par intégration, on entend le fait d'avoir fait entrer dans la construction un élément extérieur : les capteurs. L'intégration a pour but de minimiser l'impact visuel de cet élément rajouté postérieurement à la construction sans qu'il y ait d'impact sur l'équilibre du bâti et sur le paysage.

Voici quelques grands principes de composition architecturale, la liste est non exhaustive mais en cohérence avec les vues de la plupart des architectes.

- En cas d'implantation en toiture : garder une proportion cohérente sensiblement équivalente à un quart de la toiture (de 25 à 30% maxi), ou réaliser une couverture totale solaire
- Regrouper les panneaux solaires pour leur implantation
- Tenir compte de l'ordonnement des façades : aligner les capteurs avec les ouvertures existantes en privilégiant une certaine symétrie
- Éviter la pose sur une façade où l'on retrouve de nombreux éléments architecturaux différents
- Privilégier les implantations en bandeau, en crête ou en bas de toiture selon les cas
- Adapter forme, proportion et position des capteurs

Pense-bête

> Dans les zones soumises à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France), vous serez le plus souvent contraints à une exigence d'intégration des capteurs solaires. (Voir chapitre 2 p.10)

Pensez à prendre en compte cet élément dans l'établissement de votre proposition.



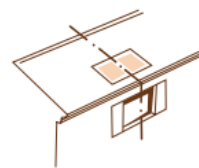
> SCHÉMAS DE COMPOSITION



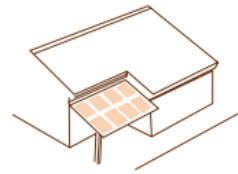
> Implantation des capteurs à privilégier sur toiture secondaire



> Implantation horizontale. Alignement du champ de capteurs avec les ouvertures en façade.



> Alignement avec ouverture de façade



> Capteurs comme éléments à part entière de la composition architecturale (toiture de terrasse...)

D'autres principes sont à connaître et à prendre en compte pour une bonne intégration :

- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Éviter d'isoler un ensemble solaire – essayer dans la mesure du possible de l'adosser à un élément bâti ou non bâti
- Accepter une perte de rendement pour réaliser une bonne intégration : positionnement vertical, façade moins bien orientée, utilisation de matériaux semi transparents... Et cela surtout en secteur protégé.
- Privilégier les toitures secondaires pour l'implantation
- Privilégier une double fonction pour les capteurs (solaire actif et solaire passif) : l'intégration en brise soleil diminue les apports solaires par les espaces vitrés
- Intégrer le capteur dans le plan de la toiture, c'est-à-dire non saillant par rapport au niveau des tuiles, plutôt que surimposition, particulièrement en secteur protégé
- Choisir le matériel en fonction du mode de pose choisi : coloris et textures doivent être en accord avec la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Éviter la pose sur les toitures 4 pans de petites surfaces
- Soigner les détails de la mise en oeuvre (voir Pense-bête).

Pense-bête

> Attention aux détails

Votre attention devra aussi se porter sur l'intégration des câbles, onduleurs, raccords et des tuyaux, siphons... Ces éléments annexes ne doivent avoir d'impact ni sur la construction, ni sur son environnement.



Ces principes architecturaux n'excluent pas les règles techniques de base de l'implantation des capteurs (de préférence au sud, prise en compte des effets d'ombrage, ...)

Durant la conception de l'installation, il sera nécessaire de trouver un équilibre entre l'aspect technique, financier du projet et l'aspect architectural. Ainsi, la démarche sera ponctuée d'allers-retours successifs afin de trouver le meilleur consensus.

De nouveaux matériels sont amenés à se développer. Ils associent plusieurs fonctions pour une meilleure intégration : membrane d'étanchéité photovoltaïque, modules semi-transparents pour une véranda ou une fenêtre, fenêtre de toit couplée au capteur thermique, capteurs mixtes thermiques/photovoltaïques ... (exemples pages 8 et 9).

> A PROSCRIRE : la pose des capteurs avec une pente différente de celle de la toiture



L'INTÉGRATION PAR L'EXEMPLE

> FOCUS SUR DES INTÉGRATIONS RÉUSSIES



> INTÉGRATIONS PHOTOVOLTAÏQUES



> Intégration photovoltaïque en toiture



> Capteurs photovoltaïques en brise-soleil



> Intégration photovoltaïque en façade vitrée



> Capteurs photovoltaïques semi-transparents en verrière



> Toiture complète en photovoltaïque



> Photovoltaïque en toiture avec auvent

> INTÉGRATIONS THERMIQUES



> Capteurs thermiques intégrés en toiture secondaire (Chauffage)



> Capteurs thermiques en façade (Chauffage)



> Couverture totale en capteurs solaires thermiques (Chauffage)



> Capteurs sous vide en façade



> Capteurs thermiques sur toiture zinc (Eau chaude solaire collective)



> Capteurs intégrés en toiture (CESI)