

4.1 Règlement écrit

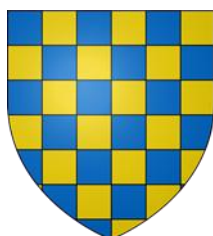


***Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 17 décembre 2025
approuvant le PLU***

Prescrit le : 17 novembre 2021

Arrêté le : 12 Février 2025

Approuvé le : 17 décembre 2025



Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUO	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	
LEXIQUE	94

Dispositions générales

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune des Varennes dans le respect de la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :

- zones urbaines : UA et UB,
- zones à urbaniser : AU, AU0
- zones agricoles : A,
- zones naturelles : N.

Les zones urbaines

- La zone **UA** est une zone urbanisée correspondant au centre ancien,
- La zone **UB** est une zone urbanisée correspondant aux extensions du centre ancien. Elle comprend un secteur **UBa** correspondant au hameau « En Clavié ».

Les zones à urbaniser

La zone **AU** correspond à un terrain destiné à être urbanisé ou aménagé à court terme en respectant les principes énoncés par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre villageois ».

La zone **AU0** correspond à des terrains destinés à l'urbanisation future à long terme qui ne s'ouvriront qu'après une modification du PLU.

Les zones agricoles et naturelles

- La zone **A** correspond à des espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur **Aa** correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) permettant la construction d'un abri pour chevaux.
- La zone **N** constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique.

Les différentes zones sont représentées sur le règlement graphique. De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- des **espaces boisés classés (EBC)** au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, repérés dans le règlement graphique et mentionnés à l'article 6 du présent règlement de chaque zone concernée,
- des **emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, repérés dans le règlement graphique et répertoriés dans une liste ci après et figurant au document graphique,
- des **éléments patrimoniaux bâtis à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique et répertoriés dans une liste ci-après,
- des **éléments naturels et paysagers à protéger** pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme repérés au règlement graphique,
- du PPRn « Mouvement différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux » dit **PPR « Sécheresse »** approuvé par arrêté préfectoral du 1er octobre 2013 qui figure en annexe,
- des **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** dont la carte et la liste figurent en annexe.

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Le **Règlement National d'Urbanisme** (les articles d'ordre public) :

- article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : salubrité et sécurité publique ;
- article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- article R.111-5 du Code de l'Urbanisme : deserte par les voies et sécurité des accès ;
- article R.111-26 du Code de l'Urbanisme : préservation de l'environnement ;
- article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

Les **Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** dont la carte et la liste figurent en annexe : ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le Code Civil, le Code de l'Environnement, le Code de la Construction et de l'Habitat, le Code Forestier, le Code Minier, le Code Rural, le Code de la Santé Publique ou le Règlement Sanitaire Départemental.

Destinations et sous-destinations des constructions

Les articles R.151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme précisent les destinations et sous destinations des constructions.

HABITATION
Logement
Hébergement
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE
Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Cinéma
Hôtels
Autres hébergements touristiques
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salle d'art et de spectacles
Équipements sportifs
Lieux de culte

Autres équipements recevant du public
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE
Industrie
Entrepôts
Bureau
Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE
Exploitation agricole
Exploitation forestière

Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les chapitres 2 et 3 (articles 4 à 9) du règlement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif

La construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans l'ensemble des zones du PLU. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, la réalisation de ces ouvrages techniques n'est pas soumise aux dispositions des chapitres 2 et 3 (articles 4 à 9) du règlement.

Protection du patrimoine

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 validée en 1945, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.

Reconstruction des bâtiments à l'identique

La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés qui viennent à être détruits ou démolis est autorisée dans un délai de dix ans dans le respect des servitudes d'utilité publique.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2025, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

Permis de démolir

Par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2025, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (R.421-27 du Code de l'Urbanisme).

Secteurs soumis au droit de préemption

Par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2025, la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Règles de stationnement spécifiques aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Emplacements Réservés

Les emplacements réservés, représentés au règlement graphique sont définis selon l'article L. 151-41 du Code l'Urbanisme.

n°	Objet	Surface	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une liaison douce	670 m ²	Commune

Éléments patrimoniaux bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Liste des éléments patrimoniaux identifiés :

n°	Désignation	Référence cadastrale
1	Château	ZD 177
2	Eglise	ZD 16
3	Mairie	ZD 17, ZD 94
4	Alignement de façades	ZD 87, ZD 102, ZD 119
5	Ancien lavoir	ZD 69
6	Façade	ZD 66
7	Alignement de façades	ZD 10, ZD 11, ZD 12, ZD 13
8	Statue	ZC 52
9	Croix cimetière	ZC 02
10	Moulin	ZD 01

Les éléments de paysage et du patrimoine naturel à préserver

Les arbres isolés, alignements d'arbres, boisements, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Les parcs et jardins en milieu urbain identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Leur composition paysagère doit être maintenue. Leur rôle de poumon vert participant à la régulation d'îlots de chaleur et constitutif d'un corridor écologique doit également être préservé. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale du site. La constructibilité est limitée strictement aux installations et constructions nécessaires au maintien de la fonction de parc et jardin ainsi qu'aux habitats légers de loisirs.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article UA-1 : Destinations et sous-destinations dans la zone

Au sein de la zone, les destinations et sous-destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

ZONE UA		
Exploitation agricole et forestière		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation		
	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activité de service		
	Artisanat et commerce de détail	O (1*)
	Restauration	O (1*)
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O (1*)
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (2*)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salle d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

Article UA-2 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, conditions d'autorisation des constructions et activités dans la zone

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations de carrières et de gravières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions,
- Les éoliennes.

Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

- **(*1)** Les constructions destinées à **l'artisanat et/ou au commerce de détail, restauration, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, sont autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas un maximum de 200 m² de surface de plancher, qu'elles s'intègrent qualitativement au patrimoine bâti présent au sein de la zone, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et ne génèrent pas de flux inadaptés aux caractéristiques du réseau environnant.
- **(*2)** Les constructions destinées **aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction.

OAP « Centre villageois »

- A l'intérieur du périmètre d'OAP « Centre villageois », les opérations, constructions ou installations devront être compatibles avec l'ensemble des principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Article UA-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Mixité fonctionnelle

Néant.

Mixité sociale

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat de 5 logements ou plus devra comprendre au moins 30% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements aidés, sur la base du nombre total de logements programmés.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent chapitre 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

Article UA-4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non règlementée.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

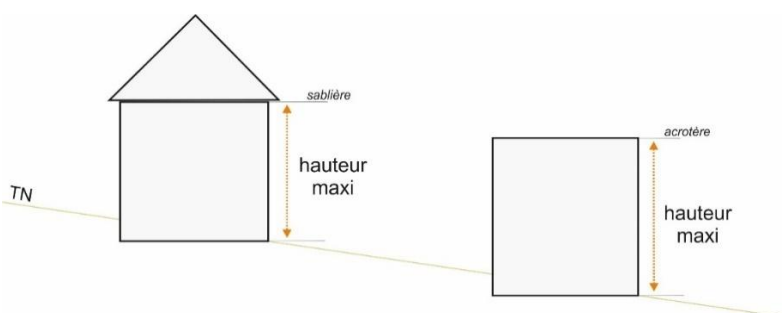


Schéma illustrant la règle

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 7 mètres, ni ne dépasser R+1 (Rez-de-Chaussée + 1 étage maxi).

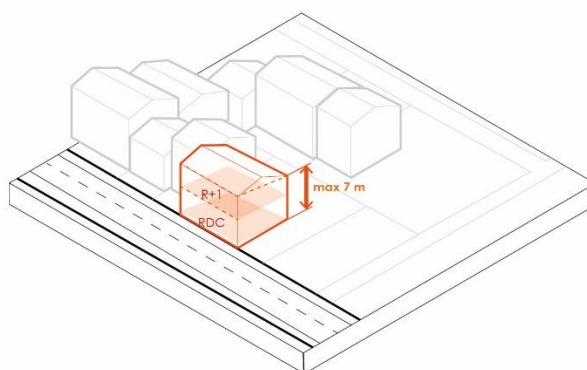


Schéma illustrant la règle

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur...

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées, pour toutes leurs parties et tous leurs niveaux :

- soit dans le prolongement du bâti existant contigu,
- soit dans une bande d'implantation comprise entre deux implantations de façades contigües ou avoisinantes.

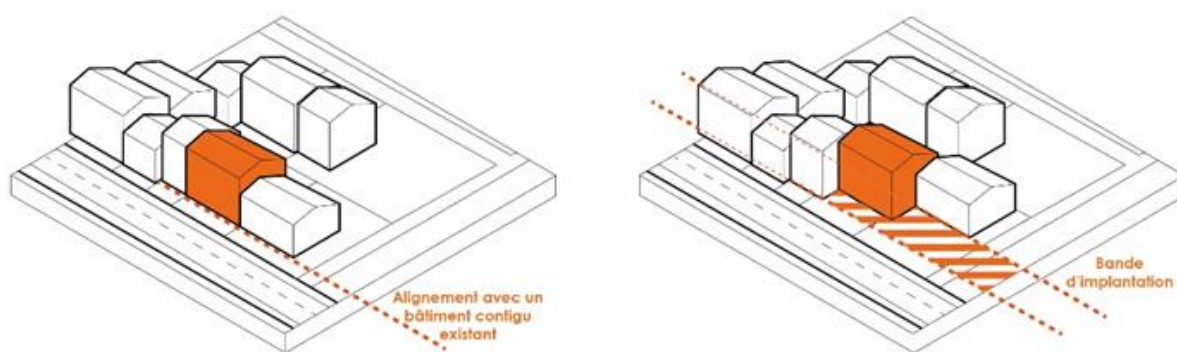


Schéma illustrant la règle

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

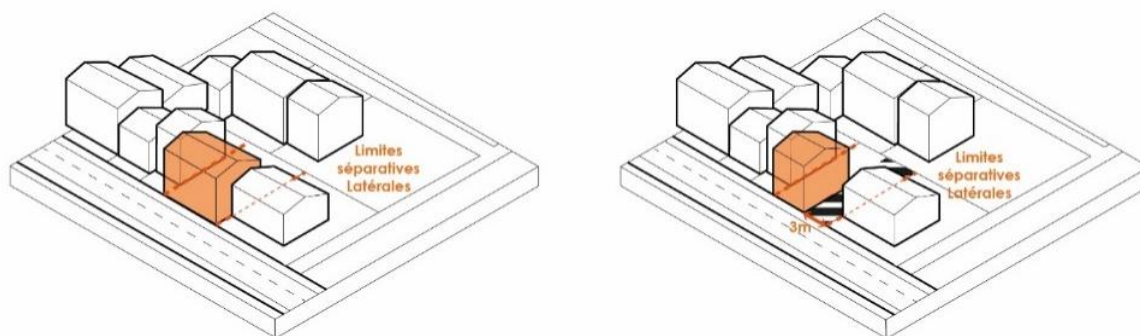
- En cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existantes. Dans ces cas, l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.
- En cas de construction sur un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques. Dans ce cas, la règle pourra s'appliquer que sur l'une de ces voies ou emprises publiques.
- Pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Pour la construction d'annexes y compris les piscines ou lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue.
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture

ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

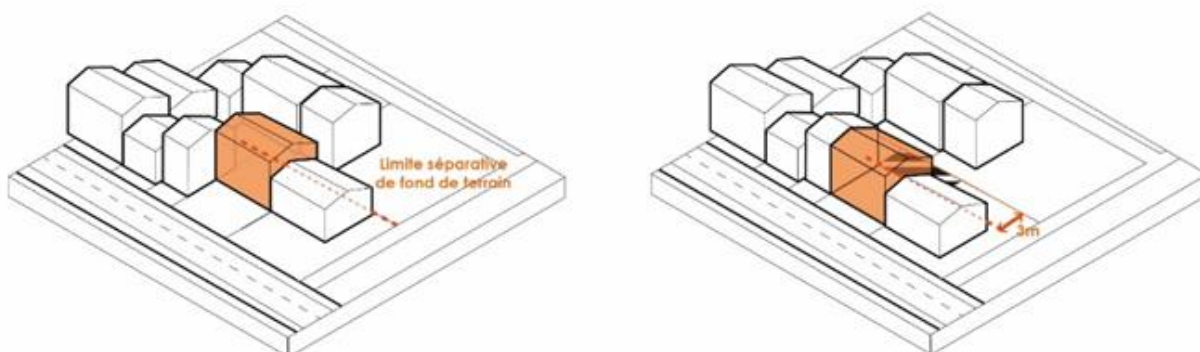
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives latérales : Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas où l'implantation ne se fait pas sur les deux limites séparatives latérales, la distance entre la construction et l'autre limite ne devra pas être inférieure à 3 mètres.



Schémas illustrant la règle

Limites séparatives de fond de terrain : Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative de fond de terrain, soit en retrait de 3 mètres minimum.



Schémas illustrant la règle

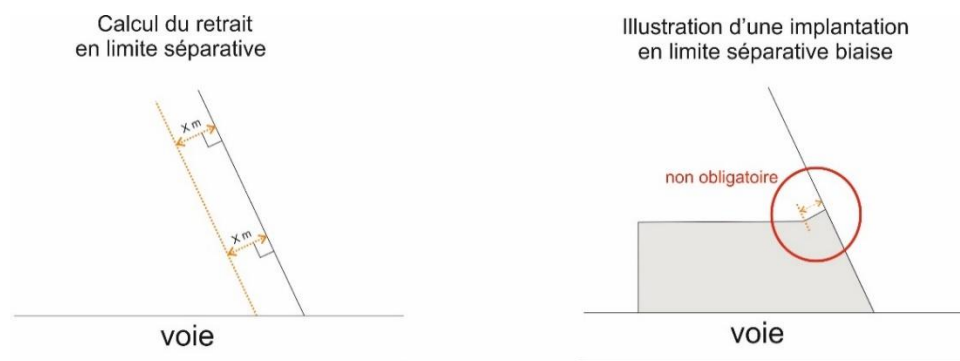
Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- En cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existantes. Dans ces cas, l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant.
- Pour la construction des piscines dont le nu intérieur du bassin pourra être implanté en retrait d'1,5 m minimum des limites ; 3 mètres minimum dans le cas des limites en contact de la zone A.
- Pour favoriser une meilleure intégration au tissu urbain existant ou en cas d'adaptation à un parcellaire existant particulier sans pour autant compromettre la qualité paysagère et patrimoniale des lieux.
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture

ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

La mesure du retrait de la construction se fait perpendiculairement à la limite séparative. Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.



Schémas illustrant la règle

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UA-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

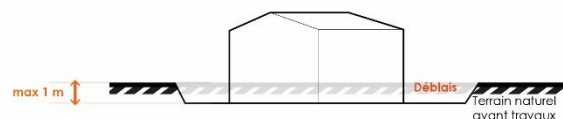
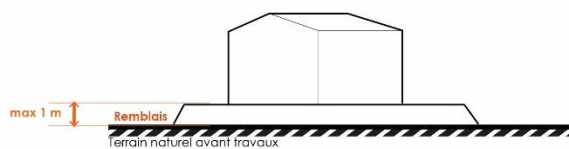
Adaptation au terrain

Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain et à son relief sans bouleversement et terrassement inutile :

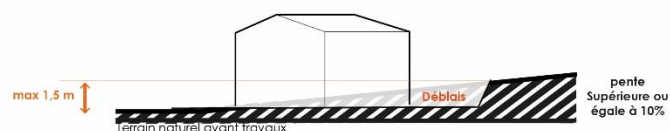
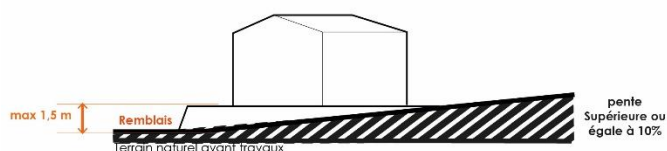
- pour les terrains plats (< 10%), les déblais ou remblais supérieurs à 1 mètre au-dessous ou au-dessus du terrain naturel sont interdits,

- pour les terrains en pente ($\geq 10\%$), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

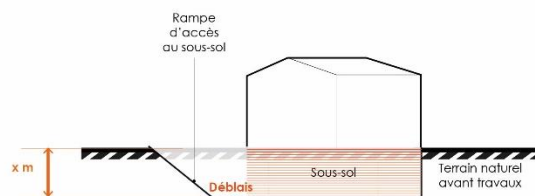
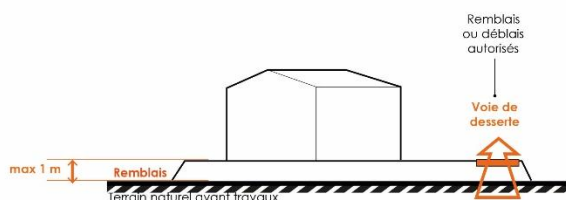
TERRAIN PLAT



TERRAIN EN PENTE



EXCEPTIONS



Schémas illustrant la règle

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur et les murs de soutènement de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

Façades

Toutes les façades (murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) des constructions édifiées sur l'unité foncière doivent présenter un traitement architectural cohérent et harmonieux. Aussi, le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les bardages sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 50% de la surface totale des façades. Les bardages présentant d'autres aspects que le bois naturel ou le zinc sont interdits.

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent être formées de murs aveugles.

Dans la mesure du possible, les ouvertures seront au maximum axées verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

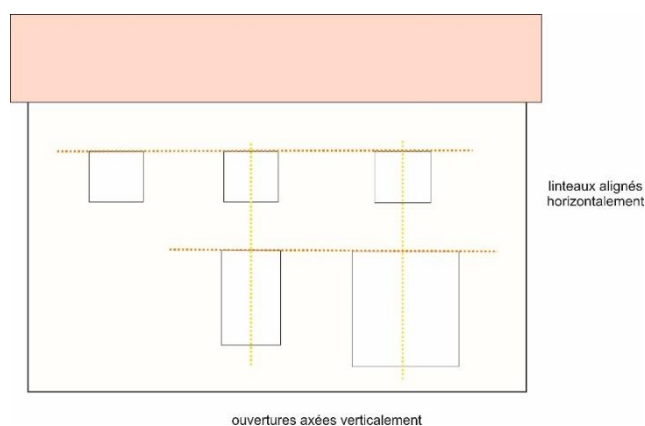


Schéma illustrant la règle

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site. Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Le matériau de couverture sera de type tuile canal ou similaire de teinte rouge ou rouge vieilli. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les toitures plates ou en pente faible (<10%) sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et de concerner moins de 30% de la surface totale des toitures du bâtiment. Au-delà, la surface de la toiture sera développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toiture végétalisée par exemple).

Toutefois, les toitures dont la pente est quasi-nulle, inférieure à 2%, sont interdites.

Les dispositions ci-dessus (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 12 m², aux vérandas ou aux verrières.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques...) sont admis en toiture, sous réserve d'être intégrés à la composition architecturale de la toiture.

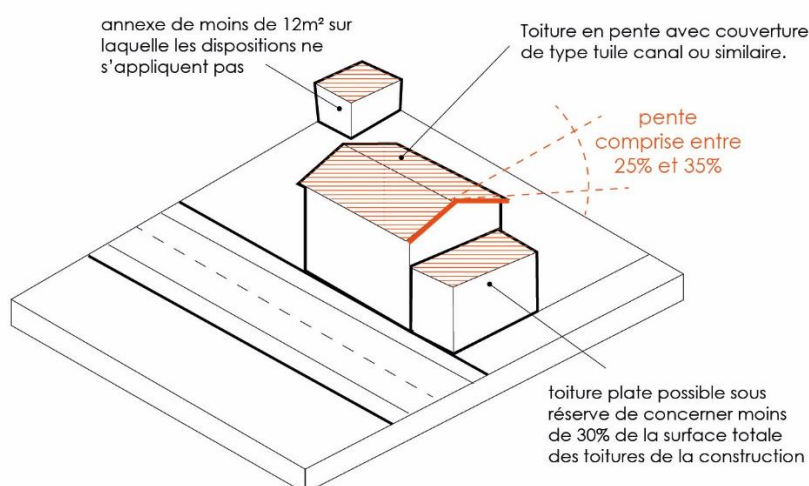


Schéma illustrant la règle

Éléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Accessoires

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique », « gaz »,... devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Le long des voies publiques ou privées et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Afin d'avoir une continuité bâtie sur rue, les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre, éventuellement surmonté d'une grille ou grillage de couleur sombre. En revanche, de part et d'autre des portails, la hauteur de mur maçonné pourra atteindre 1,80 mètre sur une longueur maximale de 3 mètres.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Dans le cas d'une clôture constituée d'un muret surmonté d'une grille ou grillage, elle sera de préférence doublée d'une haie végétale d'essences locales variées.

Pourront toutefois être admis les dispositifs occultants à base de matériaux qualitatifs s'intégrant avec le cadre environnant ; les matériaux synthétiques de type bâches sont proscrits.

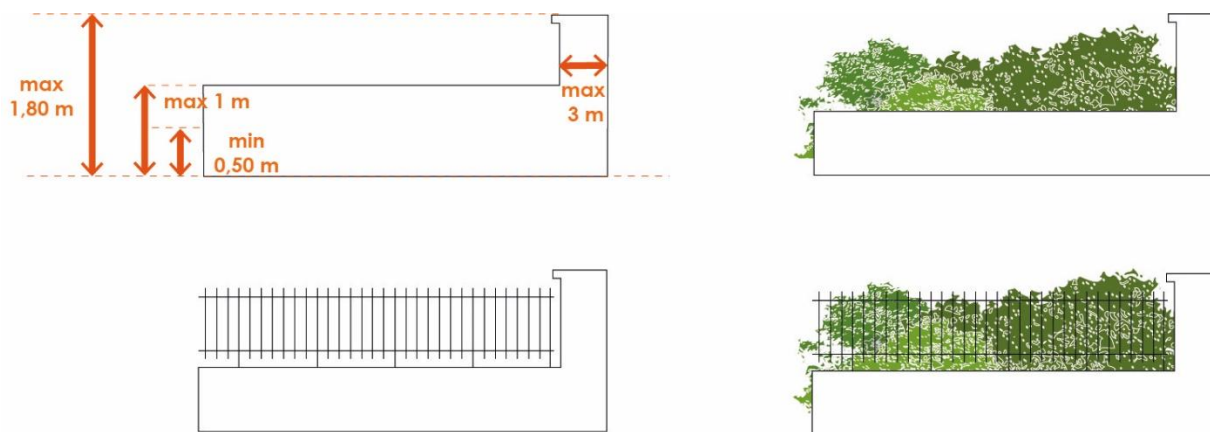


Schéma illustrant la règle

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

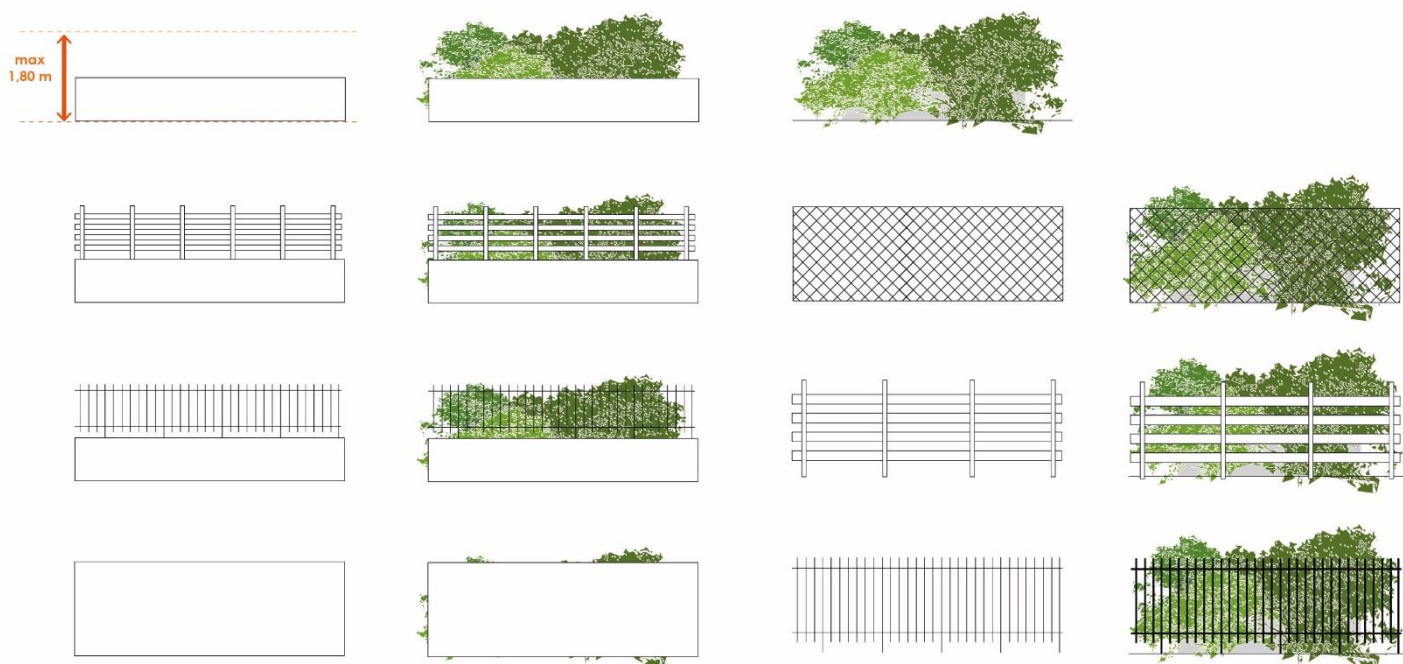


Schéma illustrant la règle

En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie ou en limite séparative surmonté d'une clôture, l'ensemble bâti (mur de soutènement et mur de clôture) ne devra pas dépasser 2 mètres.

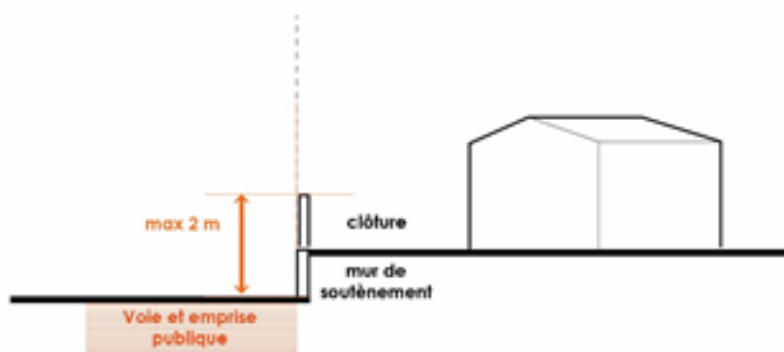


Schéma illustrant la règle

Article UA-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les arbres isolés, alignements d'arbres, boisements, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Les parcs et jardins en milieu urbain identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Leur composition paysagère doit être maintenue. Leur rôle de poumon vert participant à la régulation d'îlots de chaleur et constitutif d'un corridor écologique doit également être préservé. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale du site. La constructibilité est limitée strictement aux installations et constructions nécessaires au maintien de la fonction de parc et jardin ainsi qu'aux habitats légers de loisirs.

Aménagements paysagers et plantations

Les constructions, quel qu'en soit leur usage, leurs dimensions et leur nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces non bâtis non strictement nécessaires aux circulations doivent être aménagés, végétalisés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Les plantations seront adaptées à la morphologie du sol et du sous-sol, composées d'essences locales et d'espèces non invasives. Les plantations et les espèces doivent être choisies en fonction des caractéristiques du terrain afin d'assurer leur développement convenable.

Les jardins sur dalle présenteront une épaisseur de substrat d'au moins 80 cm d'épaisseur, permettant d'accueillir des plantations semi-intensives et intensives.

Les espaces végétalisés bâtis et aménagés en surfaces végétalisées (toitures végétalisées, dalles végétalisées, aires de jeux, cheminements piétons non minéral...) présenteront une surface minimale de substrat adapté au type de plantations envisagé (extensives et/ou semi-intensives).

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Les opérations nouvelles de plus de 4 lots ou logements doivent intégrer une surface d'espaces verts communs arborés et plantés dont la superficie sera d'au moins 25 m² par lots ou logements.

Les espaces libres de construction devront compter au moins un arbre de haute tige pour 180 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagés. Ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

Article UA-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Au-delà des exigences minimales précisées ci-après, les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation restent également applicables.

Véhicules motorisés

Les dispositions ci-après concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les places de stationnement existantes devront être à minima compensées.

Le nombre minimal de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 80 m² de surface de plancher. Au-delà de 80 m², il est exigé 1 place par 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 4 lots ou logements, des espaces de stationnement supplémentaires seront demandés sur les espaces communs à raison d'une place pour 2 lots ou logements.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20 m² de surface de vente avec, dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place par chambre.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé 1 place par poste de travail.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il sera réalisé un nombre de places répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

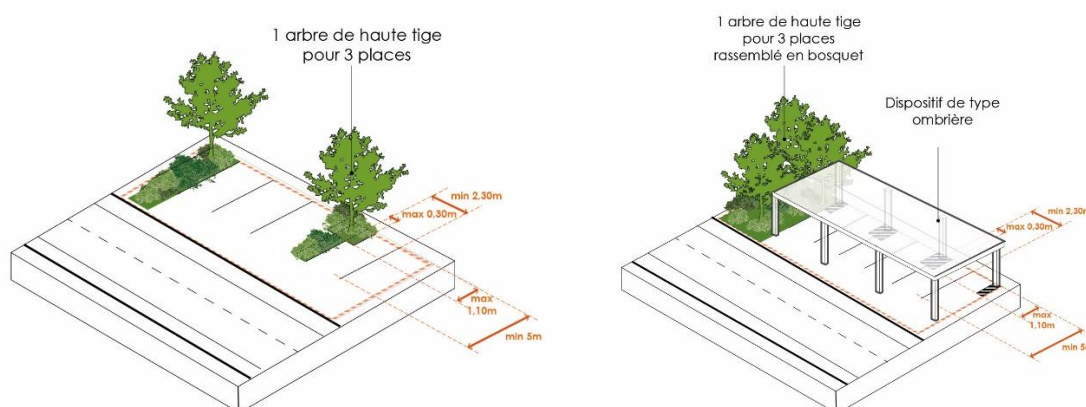
Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au cumul des places qui seraient générées en prenant chacune des destinations des constructions constitutives du projet.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

En cas d'impossibilité technique pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,30 mètres n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30 mètre sur une longueur de 1,10 mètre prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).



Schémas illustrant la règle

Vélos

Les dispositions en matière de réalisation d'emplacements de stationnement vélos, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les emplacements existants devront être à minima conservés.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 emplacement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il sera réalisé un nombre d'emplacements répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

L'espace dédié au stationnement devra être accessible facilement sans portage de vélo.
Dans le cas d'opération de plus de 4 logements, l'espace dédié au stationnement devra également être accessible directement depuis l'espace public par un cheminement adapté.

L'espace dédié au stationnement vélos, si celui-ci est séparé de la construction principale devra être clos et couvert pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logements est supérieur à 4.

La surface des espaces dédiés au stationnement vélo pourra être répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UA-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille, l'importance et la configuration du projet.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

Les nouveaux accès sur les voies départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles desservant une opération de 4 lots ou plus devront respecter les normes minimales suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront rester l'exception. Si elles existent, il pourra être demandé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être exceptionnellement substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Article UA-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention. Seul certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Autres réseaux

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Eclairage public

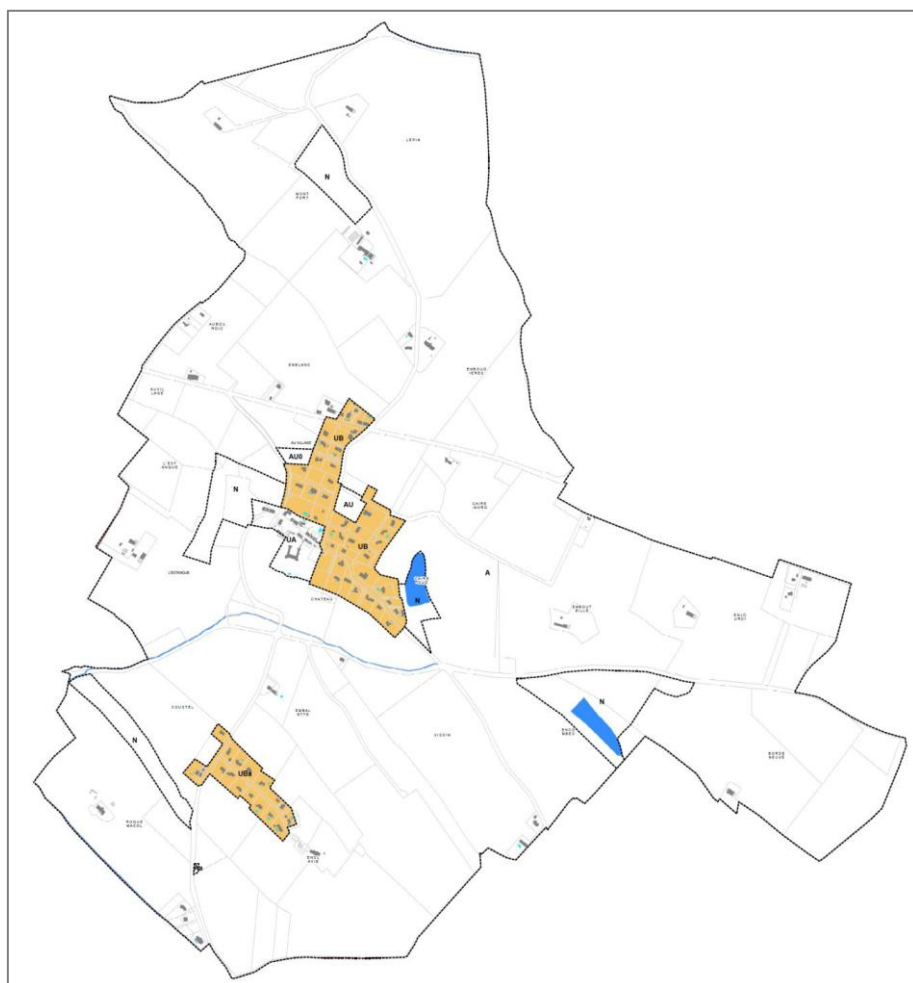
L'éclairage des espaces publics (voiries, places, parkings, espaces verts...) devra être adapté aux besoins tout en étant économe en énergie et en limitant la pollution lumineuse nocturne. Il devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval, ainsi qu'à l'arrêté municipal d'extinction nocturne.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article UB-1 : Destinations et sous-destinations dans la zone

Au sein de la zone, les destinations et sous-destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

ZONE UB		
Exploitation agricole et forestière		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation		
	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activité de service		
	Artisanat et commerce de détail	O (1*)
	Restauration	O (1*)
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O (1*)
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (2*)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salle d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

Article UB-2 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, conditions d'autorisation des constructions et activités dans la zone

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations de carrières et de gravières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions,
- Les éoliennes.

Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

- **(*1)** Les constructions destinées à l'artisanat et/ou au commerce de détail, restauration, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sont autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas un maximum de 200 m² de surface de plancher, qu'elles s'intègrent qualitativement au patrimoine bâti présent au sein de la zone, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et ne génèrent pas de flux inadaptés aux caractéristiques du réseau environnant.
- **(*2)** Les constructions destinées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction.

OAP « Centre villageois »

- A l'intérieur du périmètre d'OAP « Centre villageois », les opérations, constructions ou installations devront être compatibles avec l'ensemble des principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Article UB-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Mixité fonctionnelle

Néant.

Mixité sociale

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat de 5 logements ou plus devra comprendre au moins 30% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements aidés sur la base du nombre total de logements programmés.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent chapitre 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

Article UB-4 : Volumétrie et implantation des constructions

A l'intérieur du périmètre d'OAP « Centre villageois », les opérations, constructions ou installations devront être compatibles avec l'ensemble des principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière, sauf en secteur UBa où l'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

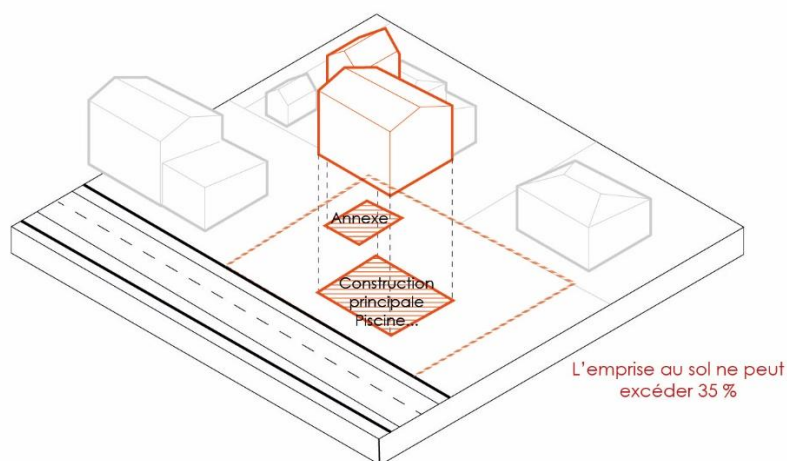
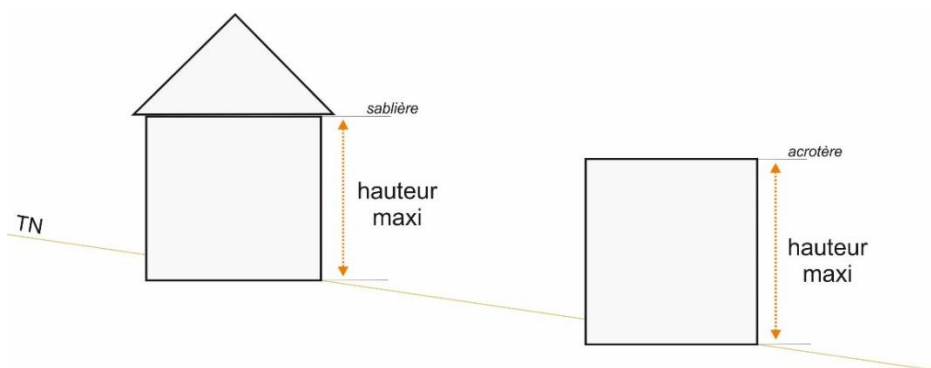


Schéma illustrant la règle

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 7 mètres, ni ne dépasser R+1 (Rez-de-Chaussée + 1 étage maxi).

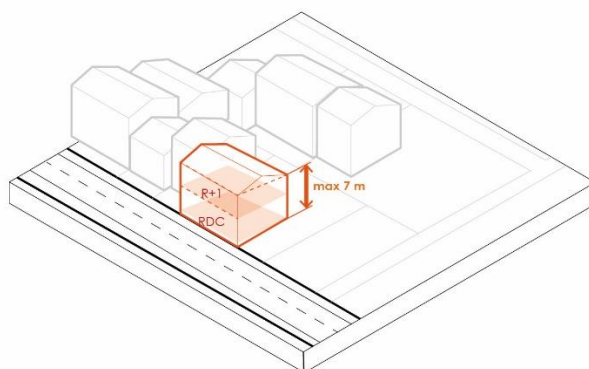


Schéma illustrant la règle

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

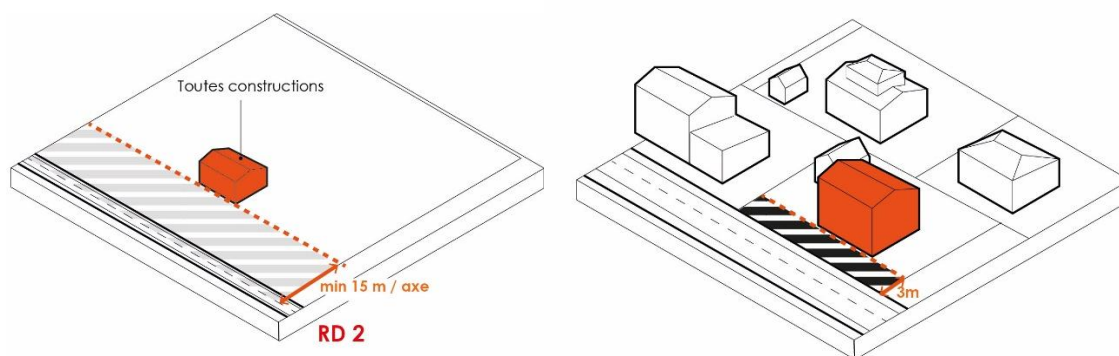
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur...

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction devra être implantée à un recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées :

- au moins égal à 15 mètres de l'axe de la RD 2 ;
- au moins égal à 3 mètres des limites des autres voies et emprises publiques.



Schémas illustrant la règle

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le recul existant, ni ne nuisent à la sécurité.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

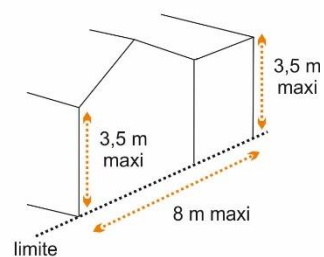
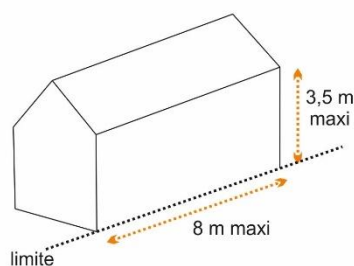
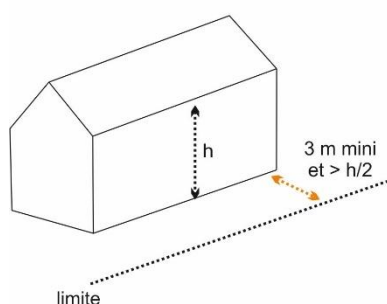
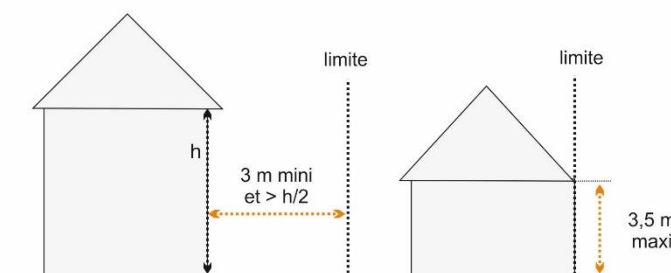
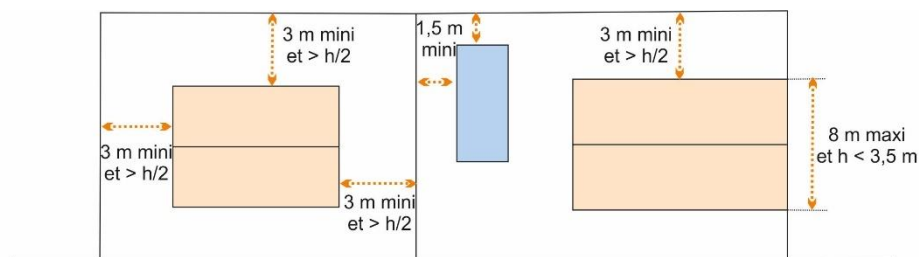
Toutefois, l'implantation en limite séparative est possible à condition que la hauteur (telle que définie ci-avant) sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 1,5 m par rapport aux limites séparatives ; 3 mètres minimum dans le cas des limites en contact de la zone A.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



Schémas illustrant la règle

La mesure du retrait de la construction se fait perpendiculairement à la limite séparative. Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.

Calcul du retrait
en limite séparative

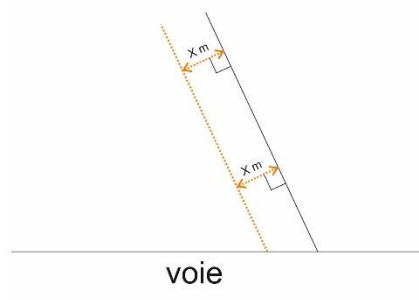
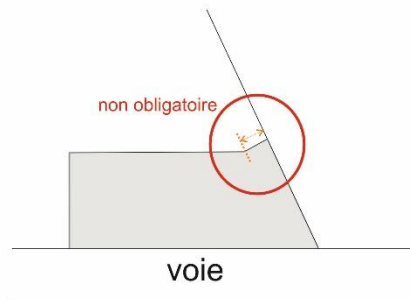


Illustration d'une implantation
en limite séparative biaisée



Schémas illustrant la règle

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En cas de constructions non contiguës sur une même unité foncière celles-ci devront être espacées l'une de l'autre d'une distance d'au moins 3 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions annexes non fermées (abri voiture, piscines, pergola...) ni en cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existantes, ni aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

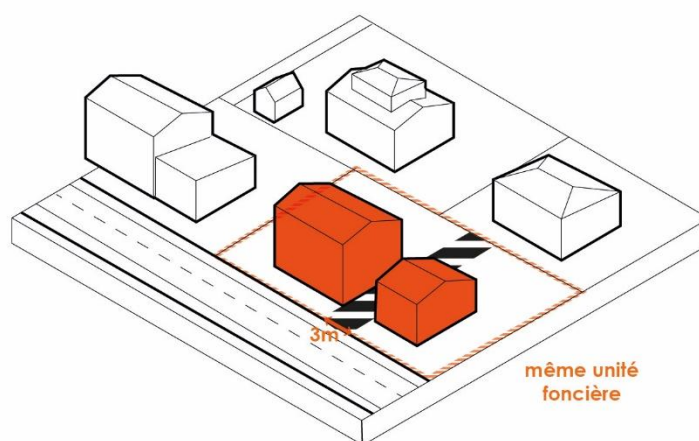


Schéma illustrant la règle

Article UB-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

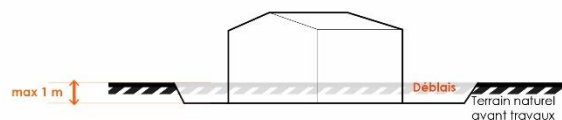
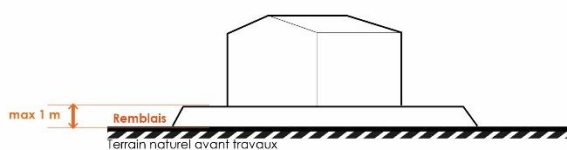
A l'intérieur du périmètre d'OAP « Centre villageois », les opérations, constructions ou installations devront être compatibles avec l'ensemble des principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Adaptation au terrain

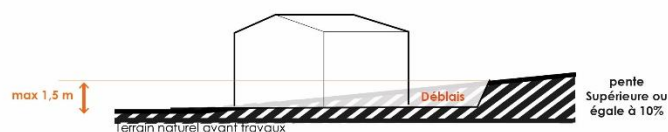
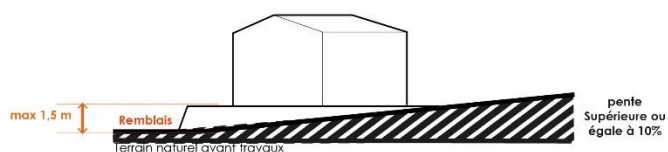
Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain et à son relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (< 10%), les déblais ou remblais supérieurs à 1 mètre au-dessous ou au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

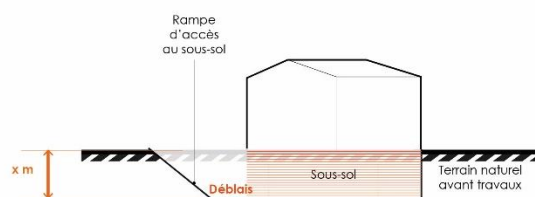
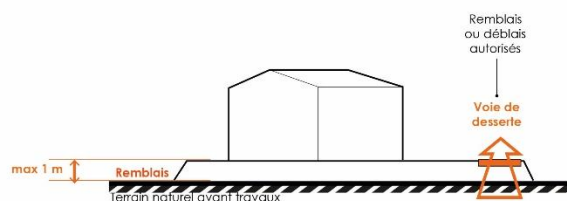
TERRAIN PLAT



TERRAIN EN PENTE



EXCEPTIONS



Schémas illustrant la règle

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur et les murs de soutènement de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

Façades

Toutes les façades (murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) des constructions édifiées sur l'unité foncière doivent présenter un traitement architectural cohérent et harmonieux. Aussi, le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit. Les bardages en bois naturel ou zinc peuvent être autorisés.

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent être formées de murs aveugles.

Dans la mesure du possible, les ouvertures seront au maximum axées verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

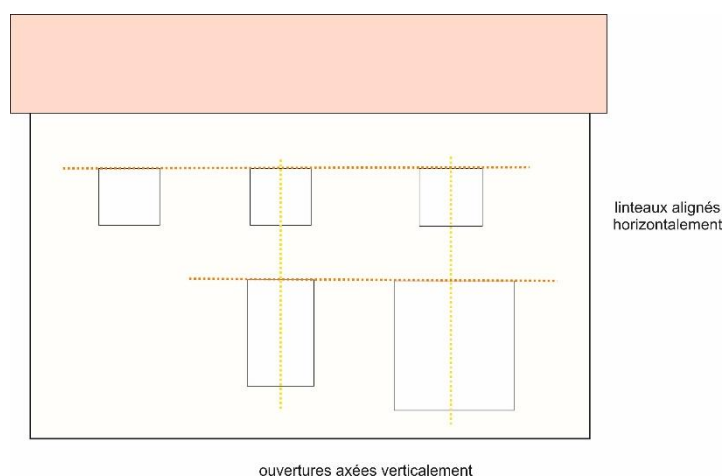


Schéma illustrant la règle

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site. Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Le matériau de couverture sera de type tuile canal ou similaire de teinte rouge ou rouge vieilli. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les toitures plates ou en pente faible (<10%) sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et de concerner moins de 30% de la surface totale des toitures du bâtiment. Au-delà, la surface de la toiture sera développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toiture végétalisée par exemple).

Toutefois, les toitures dont la pente est quasi-nulle, inférieure à 2%, sont interdites.

Les dispositions ci-dessus (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 12 m², aux vérandas ou aux verrières.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques...) sont admis en toiture, sous réserve d'être intégrés à la composition architecturale de la toiture.

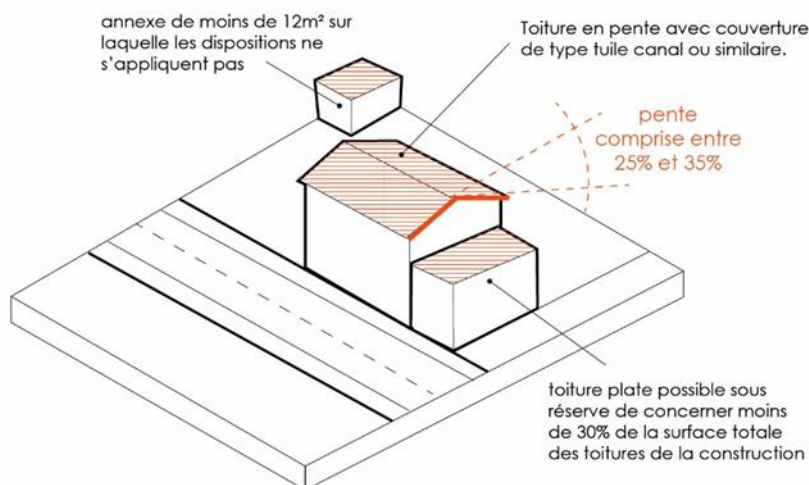


Schéma illustrant la règle

Éléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments remarquables à conserver, à protéger ou à créer, identifiés au document graphique (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas 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.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Accessoires

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique », « gaz »,... devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Le long des voies publiques ou privées et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur entre 0,40 et 0,60 m, surmonté ou non d'un dispositif à clair-voie et éventuellement doublé d'une haie végétale d'essences locales variées. De part et d'autre des portails, la hauteur du mur pourra atteindre 1,80 mètre sur une longueur maximale de 3 mètres.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Tout autre dispositif occultant que les haies est à éviter. Pourront toutefois être admis les dispositifs occultants à base de matériaux qualitatifs s'intégrant avec le cadre environnant ; les matériaux synthétiques de type bâches sont proscrits.

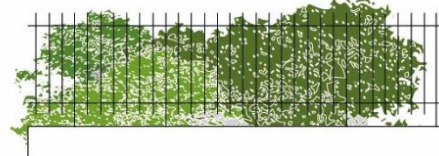
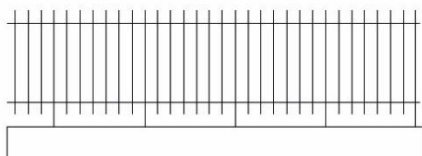
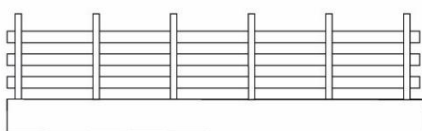
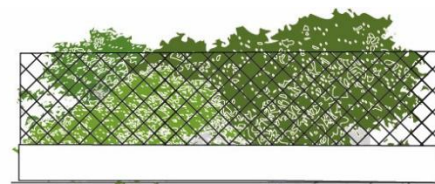


Schéma illustrant la règle

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

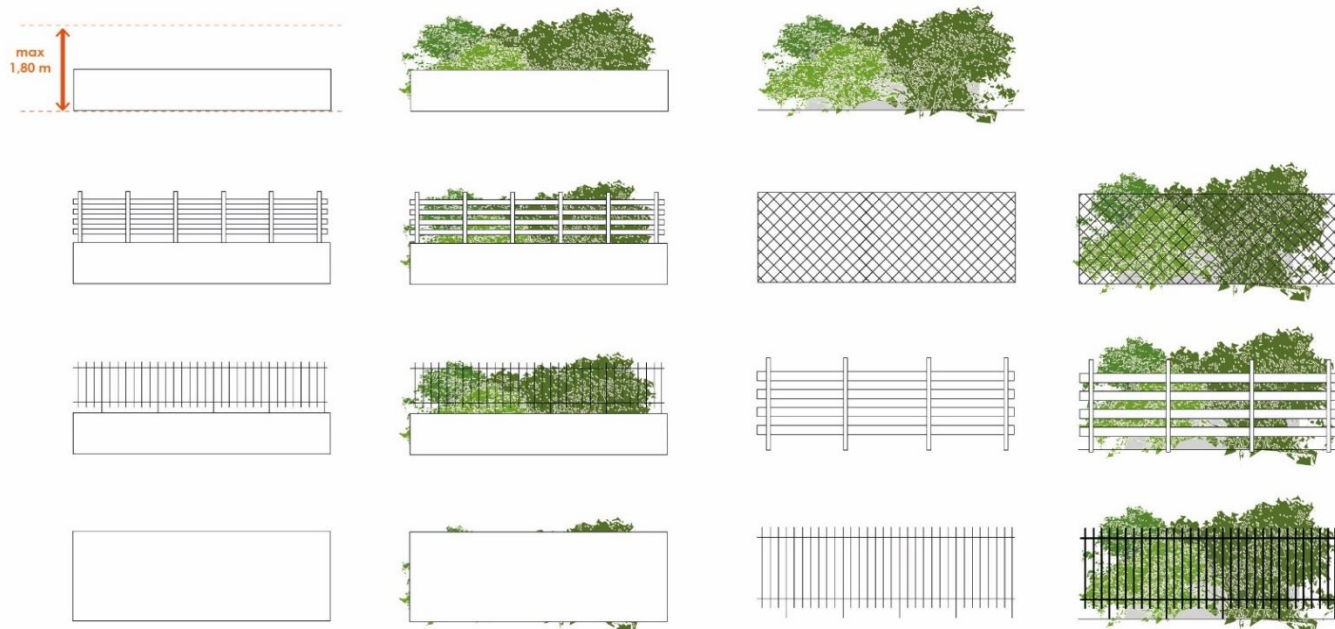


Schéma illustrant la règle

En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie ou en limite séparative surmonté d'une clôture, l'ensemble bâti (mur de soutènement et mur de clôture) ne devra pas dépasser 2 mètres.

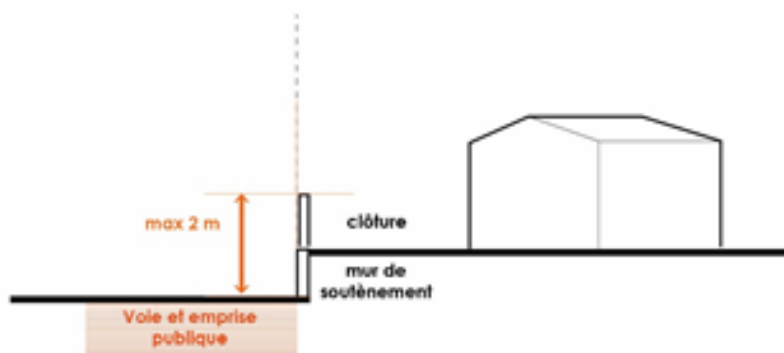


Schéma illustrant la règle

Article UB-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A l'intérieur du périmètre d'OAP « Centre villageois », les opérations, constructions ou installations devront être compatibles avec l'ensemble des principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les arbres isolés, alignements d'arbres, boisements, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Aménagements paysagers et plantations

Les constructions, quel qu'en soit leur usage, leurs dimensions et leur nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces non bâtis non strictement nécessaires aux circulations doivent être aménagés, végétalisés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations seront adaptées à la morphologie du sol et du sous-sol, composées d'essences locales et d'espèces non invasives. Les plantations et les espèces doivent être choisies en fonction des caractéristiques du terrain afin d'assurer leur développement convenable.

Les jardins sur dalle présenteront une épaisseur de substrat d'au moins 80 cm d'épaisseur, permettant d'accueillir des plantations semi-intensives et intensives.

Les espaces végétalisés bâtis et aménagés en surfaces végétalisées (toitures végétalisées, dalles végétalisées, aires de jeux, cheminements piétons non minéral...) présenteront une surface minimale de substrat adapté au type de plantations envisagé (extensives et/ou semi-intensives).

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 4 lots ou logements, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette du projet seront aménagés en espaces verts communs.

Les espaces libres de construction devront compter au moins un arbre de haute tige pour 180 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagés. Ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

Article UB-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Au-delà des exigences minimales précisées ci-après, les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation restent également applicables.

A l'intérieur du périmètre d'OAP « Centre villageois », les opérations, constructions ou installations devront être compatibles avec l'ensemble des principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Véhicules motorisés

Les dispositions ci-après concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les places de stationnement existantes devront être à minima compensées.

Le nombre minimal de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par 80 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 4 lots ou logements, des espaces de stationnement supplémentaires seront demandés sur les espaces communs à raison d'une place pour 2 lots ou logements.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20 m² de surface de vente avec, dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place par chambre.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé 1 place par poste de travail.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il sera réalisé un nombre de places répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

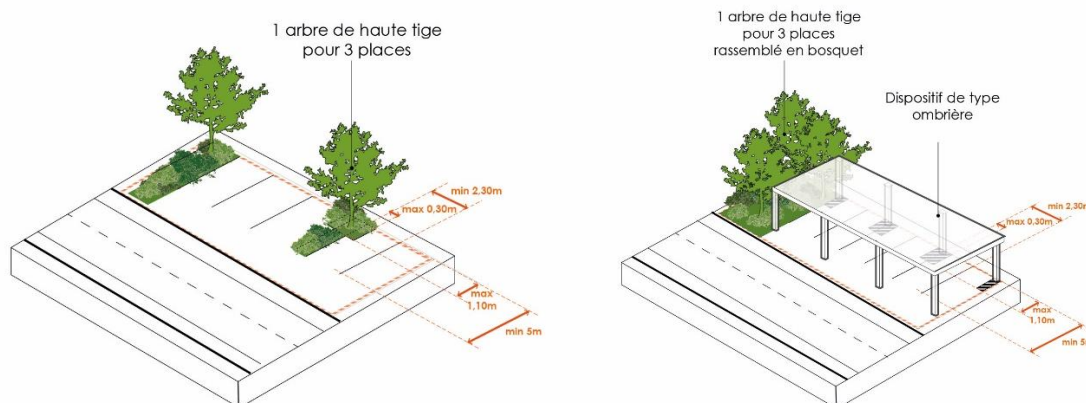
La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra pas être supérieur au cumul des places qui seraient générées en prenant chacune des destinations des constructions constitutives du projet.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,30 mètres n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30 mètre sur une longueur de 1,10 mètre prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).



Schémas illustrant la règle

Vélos

Les dispositions en matière de réalisation d'emplacements de stationnement vélos, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les emplacements existants devront être à minima conservés.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 emplacement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il sera réalisé un nombre d'emplacements répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

L'espace dédié au stationnement devra être accessible facilement sans portage de vélo.

Dans le cas d'opération de plus de 4 logements, l'espace dédié au stationnement devra également être accessible directement depuis l'espace public par un cheminement adapté.

L'espace dédié au stationnement vélos, si celui-ci est séparé de la construction principale devra être clos et couvert pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logements est supérieur à 4.

La surface des espaces dédiés au stationnement vélo pourra être répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article UB-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

A l'intérieur du périmètre d'OAP « Centre villageois », les opérations, constructions ou installations devront être compatibles avec l'ensemble des principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille, l'importance et la configuration du projet.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

Les nouveaux accès sur les voies départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles desservant une opération de 4 lots ou plus devront respecter les normes minimales suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront rester l'exception. Si elles existent, il pourra être demandé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être exceptionnellement substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Article UB-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention.

Seul certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Autres réseaux

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Eclairage public

L'éclairage des espaces publics (voiries, places, parkings, espaces verts...) devra être adapté aux besoins tout en étant économe en énergie et en limitant la pollution lumineuse nocturne. Il devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval, ainsi qu'à l'arrêté municipal d'extinction nocturne.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AU



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article AU-1 : Destinations et sous-destinations dans la zone

Au sein de la zone, les destinations et sous-destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

ZONE AU		
Exploitation agricole et forestière		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation		
	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activité de service		
	Artisanat et commerce de détail	O (1*)
	Restauration	O (1*)
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O (1*)
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (2*)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salle d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

Article AU-2 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, conditions d'autorisation des constructions et activités dans la zone

OAP « Centre villageois »

- Les opérations, constructions ou installations devront être compatibles avec l'ensemble des principes d'aménagements décrits dans l'OAP « Centre villageois ».

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations de carrières et de gravières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions,
- Les éoliennes.

Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

- **(*1)** Les constructions destinées à l'**artisanat et/ou au commerce de détail, restauration, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**, sont autorisées sous réserve qu'elles n'excèdent pas un maximum de 200 m² de surface de plancher, qu'elles s'intègrent qualitativement au patrimoine bâti présent au sein de la zone, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et ne génèrent pas de flux inadaptés aux caractéristiques du réseau environnant.
- **(*2)** Les constructions destinées **aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent qualitativement dans l'environnement urbain sans compromettre le patrimoine bâti présent au sein de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction.

Article AU-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Mixité fonctionnelle

Néant.

Mixité sociale

Les constructions ou opérations devront être compatibles avec les principes d'aménagements de l'OAP « Centre villageois », notamment les objectifs fixés en termes de programmation de logements.

En l'application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat de 5 logements ou plus devra comprendre au moins 30% (arrondi au nombre entier supérieur) de logements aidés sur la base du nombre total de logements programmés.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Par opposition à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent chapitre 2 sont à appliquer à chacun des lots issus de la division.

Article AU1-4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementée.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

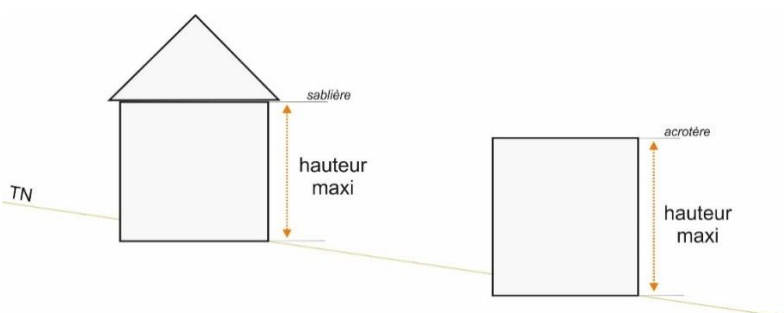


Schéma illustrant la règle

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder 7 mètres, ni ne dépasser R+1 (Rez-de-Chaussée + 1 étage maxi).

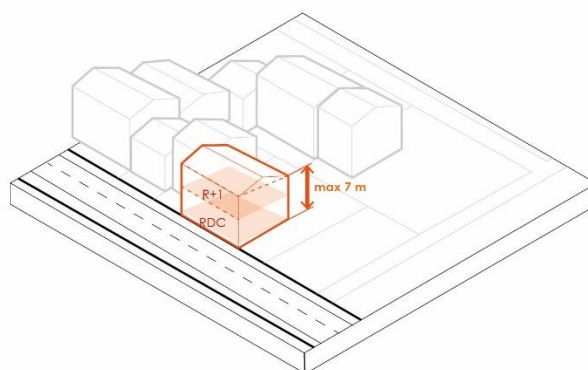


Schéma illustrant la règle

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- aux éléments de superstructure tels que souches de cheminées, éléments techniques, antennes, machinerie d'ascenseur...

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques existantes ou à venir ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction doit être implantée en limite ou en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Les implantations devront respecter les principes d'aménagement définis dans l'OAP « Centre villageois ».

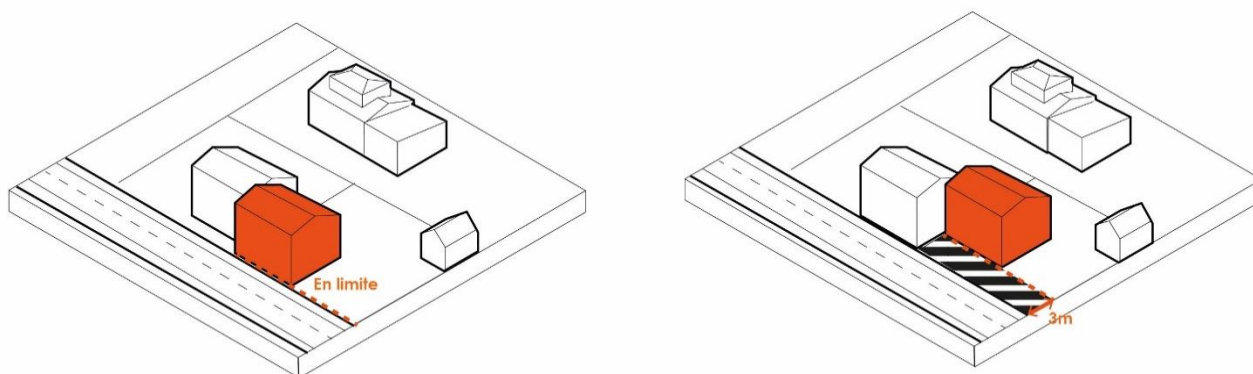


Schéma illustrant la règle

En cas d'aménagement, modification, surélévation, extension ou reconstruction de constructions existantes l'implantation pourra être effectuée avec le même recul que celui du bâtiment existant à condition de ne pas nuire à la sécurité des voies.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en limite ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

Les implantations devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP « Centre villageois ».

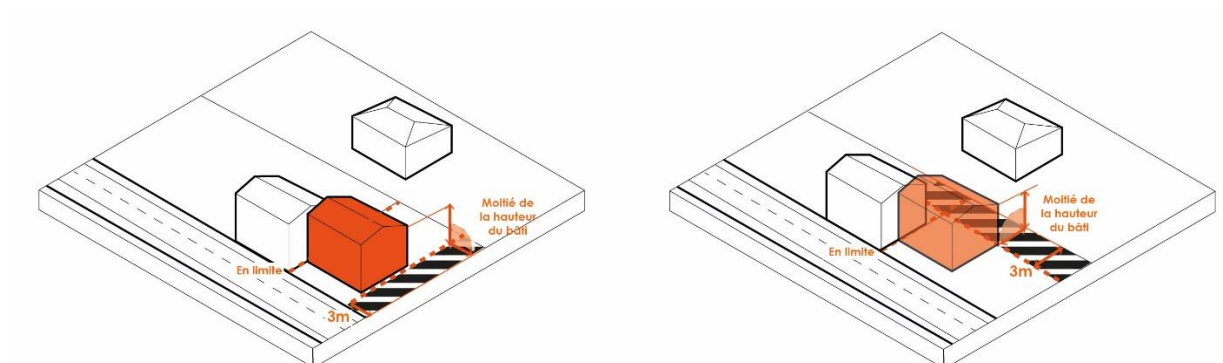


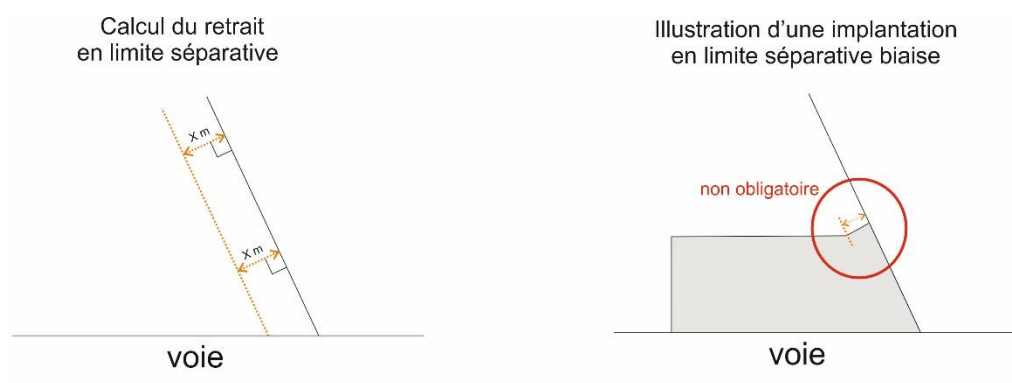
Schéma illustrant la règle

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum d'1,5 m par rapport aux limites séparatives ; 3 mètres minimum dans le cas des limites en contact de la zone A.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

La mesure du retrait de la construction se fait perpendiculairement à la limite séparative. Dans le cas d'une construction qui s'implante sur une limite séparative biaisée, l'angle droit avec la limite séparative n'est pas imposé.



Schémas illustrant la règle

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article AU-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les aménagements, opérations, constructions ou installations devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP « Centre villageois ».

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

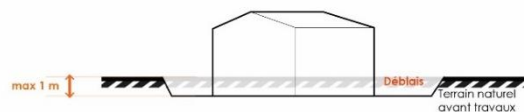
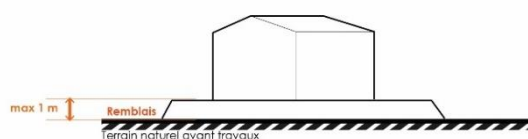
Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Adaptation au terrain

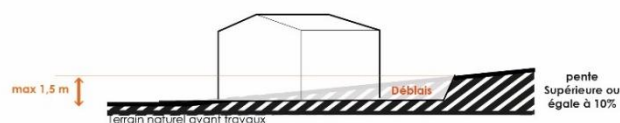
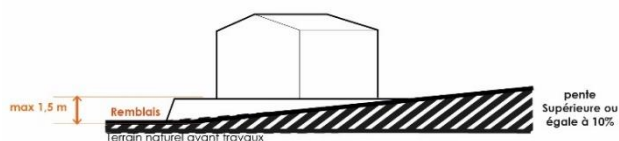
Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain et à son relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (< 10%), les déblais ou remblais supérieurs à 1 mètre au-dessous ou au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (> ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

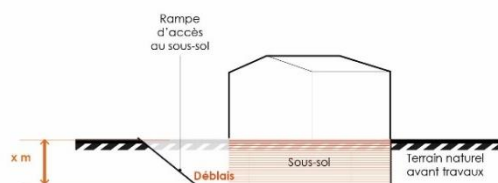
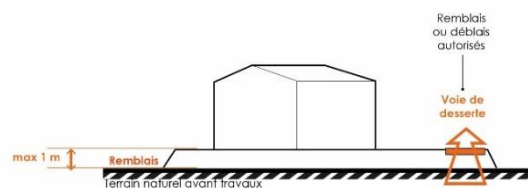
TERRAIN PLAT



TERRAIN EN PENTE



EXCEPTIONS



Schémas illustrant la règle

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur et les murs de soutènement de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

Façades

Toutes les façades (murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) des constructions édifiées sur l'unité foncière doivent présenter un traitement architectural cohérent et harmonieux. Aussi, le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit. Les bardages en bois naturel ou zinc peuvent être autorisés.

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent être formées de murs aveugles.

Dans la mesure du possible, les ouvertures seront au maximum axées verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

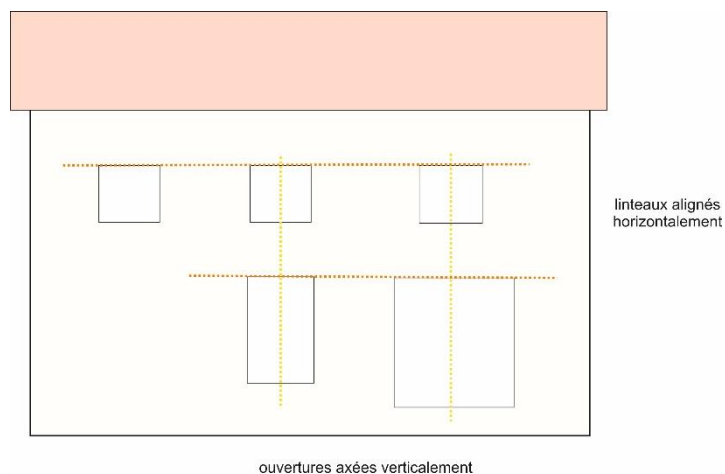


Schéma illustrant la règle

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site. Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Le matériau de couverture sera de type tuile canal ou similaire de teinte rouge ou rouge vieilli. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les toitures plates ou en pente faible (<10%) sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et de concerner moins de 30% de la surface totale des toitures du bâtiment. Au-delà, la surface de la toiture sera développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toiture végétalisée par exemple).

Toutefois, les toitures dont la pente est quasi-nulle, inférieure à 2%, sont interdites.

Les dispositions ci-dessus (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 12 m², aux vérandas ou aux verrières.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques...) sont admis en toiture, sous réserve d'être intégrés à la composition architecturale de la toiture.

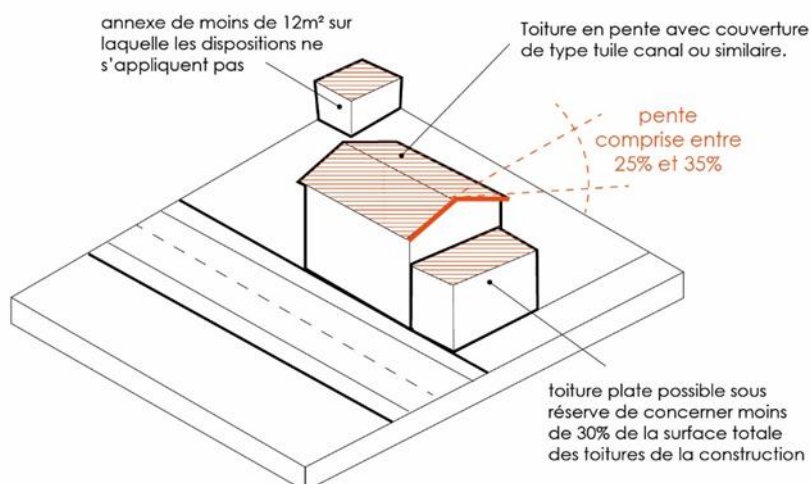


Schéma illustrant la règle

Accessoires

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique », « gaz »,... devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Le long des voies publiques ou privées et espaces publics :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être obligatoirement constituées d'un muret maçonné d'une hauteur entre 0,40 et 0,60 m, surmonté ou non d'un dispositif à clair voie et éventuellement doublé d'une haie végétale d'essences locales variées. De part et d'autre des portails, la hauteur du mur pourra atteindre 1,80 mètre sur une longueur maximale de 3 mètres.

Les clôtures doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leur matériau, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Tout autre dispositif occultant que les haies est à éviter. Pourront toutefois être admis les dispositifs occultants à base de matériaux qualitatifs s'intégrant avec le cadre environnant ; les matériaux synthétiques de type bâches sont proscrits.

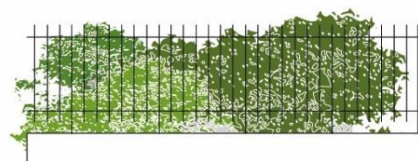
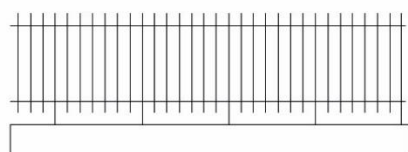
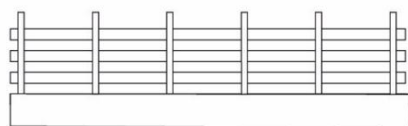


Schéma illustrant la règle

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

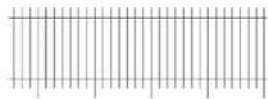
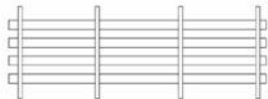
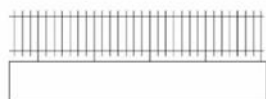
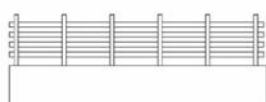


Schéma illustrant la règle

En cas de mur de soutènement implanté en bordure de voie ou en limite séparative surmonté d'une clôture, l'ensemble bâti (mur de soutènement et mur de clôture) ne devra pas dépasser 2 mètres.

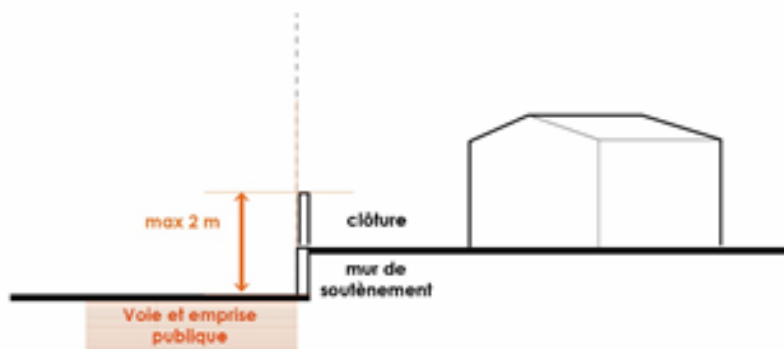


Schéma illustrant la règle

Article AU-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Aménagements paysagers et plantations

Les aménagements paysagers devront être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP « Centre villageois ».

Les constructions, quel qu'en soit leur usage, leurs dimensions et leur nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les espaces non bâtis non strictement nécessaires aux circulations doivent être aménagés, végétalisés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations seront adaptées à la morphologie du sol et du sous-sol, composées d'essences locales et d'espèces non invasives. Les plantations et les espèces doivent être choisies en fonction des caractéristiques du terrain afin d'assurer leur développement convenable.

Les jardins sur dalle présenteront une épaisseur de substrat d'au moins 80 cm d'épaisseur, permettant d'accueillir des plantations semi-intensives et intensives.

Les espaces végétalisés bâtis et aménagés en surfaces végétalisées (toitures végétalisées, dalles végétalisées, aires de jeux, cheminements piétons non minéral...) présenteront une surface minimale de substrat adapté au type de plantations envisagé (extensives et/ou semi-intensives).

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 4 lots ou logements, 10 % au moins de la superficie du terrain d'assiette du projet seront aménagés en espaces verts communs.

Les espaces libres de construction devront compter au moins un arbre de haute tige pour 180 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

Les espaces dédiés au stationnement devront être paysagés. Ils seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements. Lorsque des dispositifs de type « ombrière » sont mis en place, les plantations pourront être regroupées au sein d'un ou plusieurs bosquets.

Article AU-7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Au-delà des exigences minimales précisées ci-après, les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation restent également applicables.

A l'intérieur du périmètre d'OAP « Centre villageois », les opérations, constructions ou installations devront être compatibles avec l'ensemble des principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

Véhicules motorisés

Les dispositions ci-après concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les places de stationnement existantes devront être à minima compensées.

Le nombre minimal de places de stationnement exigé est arrondi au nombre entier supérieur pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par 80 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations,...) de plus de 4 lots ou logements, des espaces de stationnement supplémentaires seront demandés sur les espaces communs à raison d'une place pour 2 lots ou logements.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 place pour 20 m² de surface de vente avec, dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, il est exigé 1 place par chambre.

Pour les constructions à usage d'artisanat, il est exigé 1 place par poste de travail.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il sera réalisé un nombre de places répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

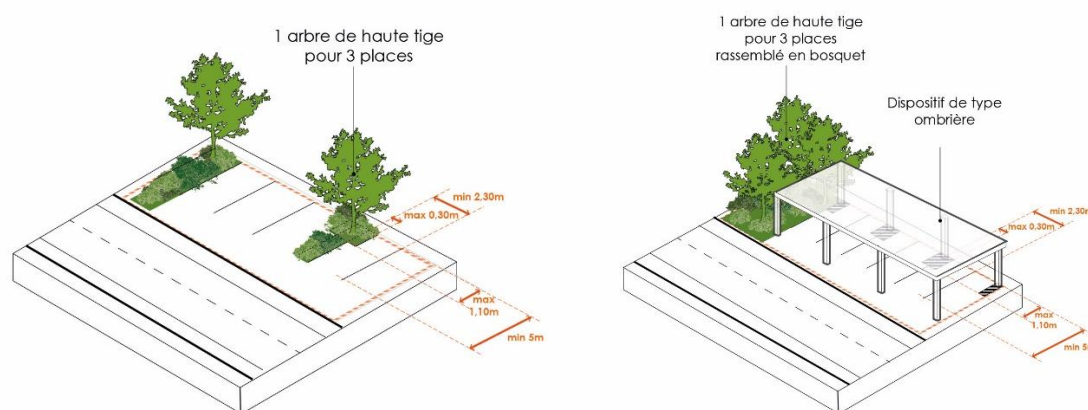
Dans le cas d'une opération comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre de places exigé. En tout état de cause, le nombre de places exigées ne pourra

pas être supérieur au cumul des places qui seraient générées en prenant chacune des destinations des constructions constitutives du projet.

Les espaces de stationnements extérieurs doivent être conçu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant le recours aux surfaces éco-aménageables.

Des aménagements hydrauliques permettront de faciliter l'infiltration de l'eau à la parcelle afin de limiter les effets de ruissellement. Ils s'accompagneront d'espaces végétalisés et plantés qui participeront à la qualité paysagère des lieux.

Tout emplacement de stationnement exigé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 mètres par 2,30 mètres n'intégrant pas les espaces arborés. Cette disposition ne s'applique pas pour les opérations de réhabilitation ou restructuration de parcs de stationnement existants. La largeur de l'emplacement peut être réduite de 0,30 mètre sur une longueur de 1,10 mètre prise à compter du fond de l'emplacement pour permettre la réalisation des structures de construction ou les aménagements de surfaces des parcs de stationnement (plantations, arbres, éclairages...).



Schémas illustrant la règle

Vélos

Les dispositions en matière de réalisation d'emplacements de stationnement vélos, concernent les constructions nouvelles (hors annexes), les extensions de plus de 60 m² de surface de plancher et le changement de destination des constructions existantes pour le surplus de stationnement requis.

En cas d'aménagement, réhabilitation, extension (< à 60 m²) ou modification de constructions existantes, les emplacements existants devront être à minima conservés.

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche pour toutes les catégories de constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 emplacement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 emplacement pour 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, il sera réalisé un nombre d'emplacements répondant aux besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation.

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

L'espace dédié au stationnement devra être accessible facilement sans portage de vélo.

Dans le cas d'opération de plus de 4 logements, l'espace dédié au stationnement devra également être accessible directement depuis l'espace public par un cheminement adapté.

L'espace dédié au stationnement vélos, si celui-ci est séparé de la construction principale devra être clos et couvert pour les destinations bureau et habitat dans le cas où le nombre de logements est supérieur à 4.

La surface des espaces dédiés au stationnement vélo pourra être répartie sur l'unité foncière sur des emplacements non contigus.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article AU-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les opérations et constructions seront compatibles avec les principes d'aménagements et de desserte définis dans l'OAP « Centre villageois ».

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille, l'importance et la configuration du projet.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers pourra être interdit. Aussi, le nombre d'accès aux voies publiques pour une même opération devra, dans la mesure du possible, être limité au maximum.

Les nouveaux accès sur les voies départementales devront être étudiés en relation avec le gestionnaire de la voirie départementale.

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons à l'exception de traversées ponctuelles.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir et permettre l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles desservant une opération de 4 lots ou plus devront respecter les normes minimales suivantes :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Les voies en impasse devront rester l'exception. Si elles existent, il pourra être demandé dans leur partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être exceptionnellement substituées aux règles ci-dessus, si elles répondent au vu du plan masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Article AU-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Cette disposition s'applique également dans le cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention.

Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Les dispositifs et ouvrages de stockage, d'infiltration et d'écoulement des eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement visant à favoriser leur intégration paysagère.

Le service Eaux Pluviales Urbaines (hors procédure dossier loi sur l'eau instruite par les services de l'Etat) de la Communauté d'agglomération du Sicoval est le service compétent en matière de gestion des eaux pluviales sur le territoire.

Autres réseaux

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Eclairage public

L'éclairage des espaces publics (voiries, places, parkings, espaces verts...) devra être adapté aux besoins tout en étant économe en énergie et en limitant la pollution lumineuse nocturne. Il devra se conformer à la charte éclairage public du Sicoval, ainsi qu'à l'arrêté municipal d'extinction nocturne.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AU0



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article AU0-1 : Destinations et sous-destinations dans la zone

Au sein de la zone, les destinations et sous-destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

ZONE AU0		
Exploitation agricole et forestière		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activité de service		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

Article AU0-2 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, conditions d'autorisation des constructions et activités dans la zone

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations de carrières et de gravières
- Les terrains de camping et de caravanning
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les affouillements et les exhaussements du sol.
- Les éoliennes.

Article AU0-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Néant.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article AU0-4 : Volumétrie et implantation des constructions

Néant.

Article AU0-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Néant.

Article AU0-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Néant.

Article AU0-7 : Stationnement

Néant.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

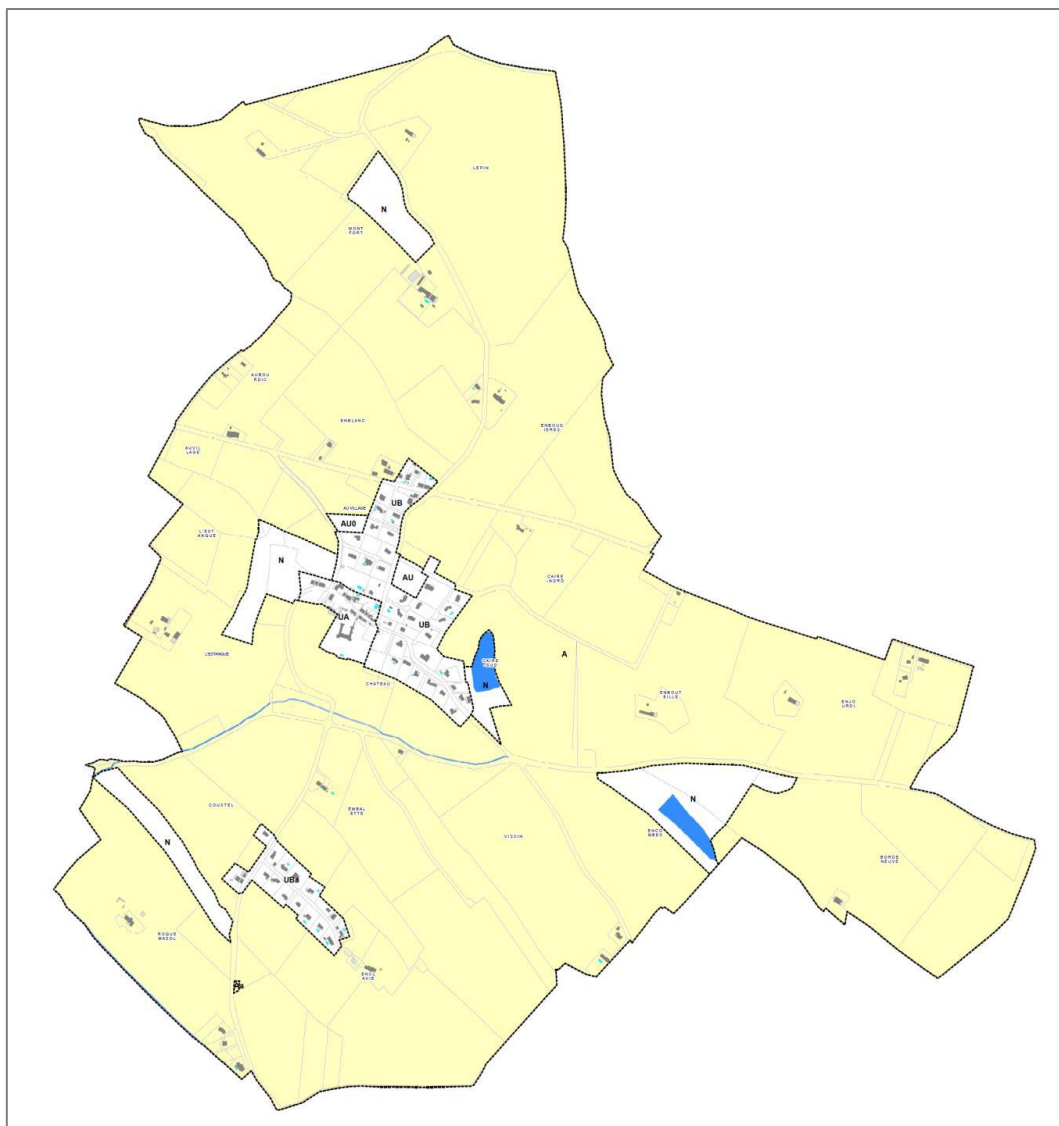
Article AU0-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Néant.

Article AU0-9 : Desserte par les réseaux

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article A-1 : Destinations et sous-destinations dans la zone

Au sein de la zone, les destinations et sous-destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

ZONE A		
	A	Aa
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	V	V
Exploitation forestière	V	V
Habitation		
Logement	O (1*)	O (4*)
Hébergement	X	X
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	O (2*)	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (3*)	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

Article A-2 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, conditions d'autorisation des constructions et activités dans la zone

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations de carrières et de gravières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions,
- Les éoliennes.

Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

- **(1)*, (2)* et (3)*** : Sont autorisés en zone A à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, ni de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les logements nouvellement créés à condition que leur présence soit liée et nécessaire à l'activité principale d'une exploitation agricole ou forestière et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher.

- L'aménagement, la restauration, l'extension et la surélévation des constructions existantes à destination d'habitation, sans création de logement supplémentaire, dans la limite de 30 % supplémentaires et 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol totale (existant + extension).

- Les constructions d'annexes aux locaux d'habitation dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, de 4 mètres de hauteur maximum et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 30 mètres maximum déterminé autour des constructions principales existantes.

- Les constructions destinées à l'artisanat et / ou au commerce de détail à condition qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, que l'emprise au sol de leur ensemble n'excède pas 500 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m des principaux bâtiments de l'exploitation agricole. Des implantations différentes peuvent être exceptionnellement autorisées lorsqu'il est démontré que les caractéristiques du site et du terrain naturel ne permettent pas de respecter ce périmètre.

- La construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au règlement graphique pour les destinations ou sous-destinations suivantes : habitation, équipements d'intérêt collectif ou de services publics, restauration, hébergement hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail.

Ce changement de destination est autorisé à condition :

- que les équipements et les réseaux soient suffisants,
- qu'il ne nuise pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine. Il est également soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

- **(4)*** : Est autorisée en secteur Aa la construction d'un abri à chevaux d'une emprise au sol maximale de 30 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres.

- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions.
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction autorisée.
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions existantes en termes d'intégration et de nuisances et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage.
- Les voies et réseaux desservant les constructions autorisées dans la zone ainsi que des opérations de construction autorisées dans d'autres zones, uniquement dans le cas où celles-ci ne pourraient pas être desservies autrement.

Article A-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Néant.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article A-4 : Volumétrie et implantation des constructions

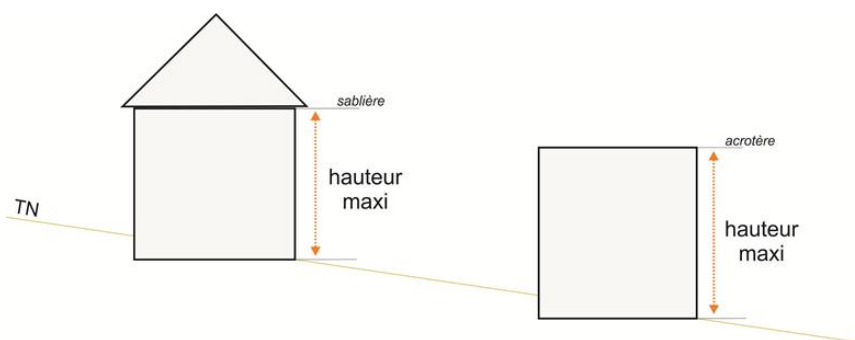
Emprise au sol

Les constructions et annexes autorisées à l'article A-2 devront respecter les conditions d'emprise au sol maximum.

Pour les autres constructions autorisées, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



Schémas illustrant la règle

La hauteur de toute construction ou installation ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 mètres pour toute autre construction,
- 4 mètres pour les annexes,
- En secteur Aa, 3 m maxi.

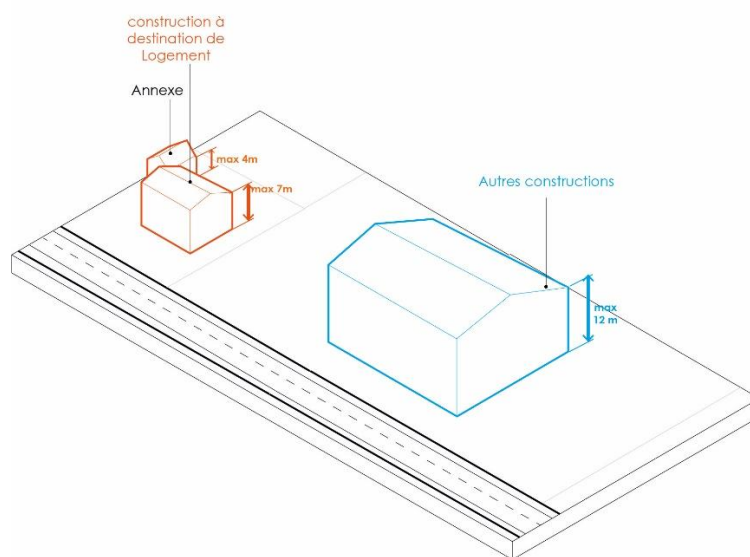


Schéma illustrant la règle

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction devra être implantée à un recul par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées :

- au moins égal à 35 mètres pour l'habitat et 25 mètres pour les autres constructions de l'axe de la RD2,
- au moins égal à 8 mètres des limites des autres voies et emprises publiques.

Le nu intérieur du bassin des piscines peut s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites de voies.

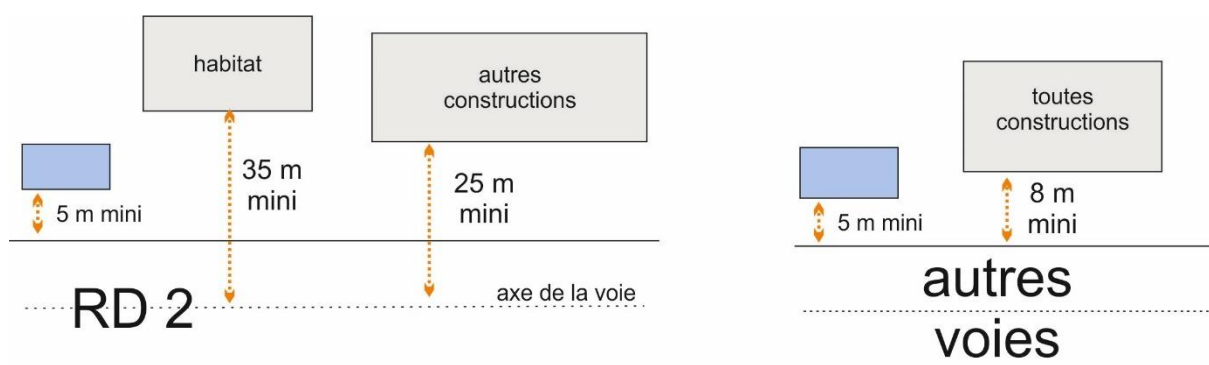


Schéma illustrant la règle

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le recul existant, ni ne nuisent à la sécurité.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport au ruisseau du Visenc

Toute construction devra être implantée à un recul au moins égal à 10 mètres du haut des berges du ruisseau du Visenc.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 5 mètres.

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Le nu intérieur du bassin des piscines doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

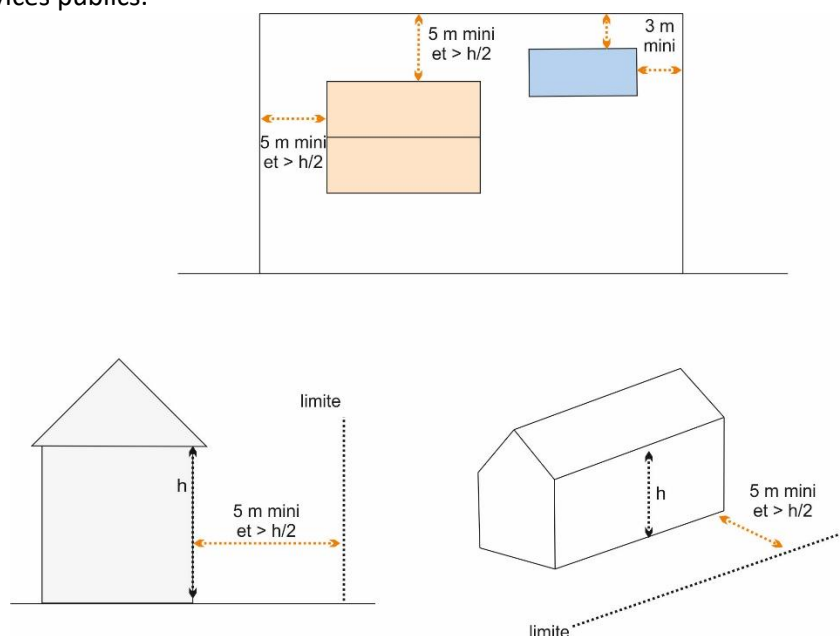


Schéma illustrant la règle

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

Article A-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

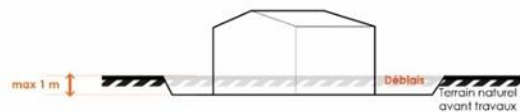
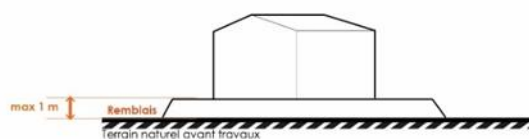
Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Adaptation au terrain

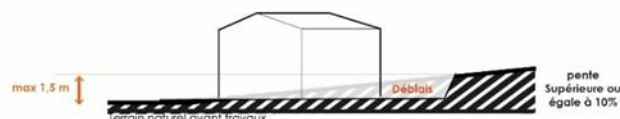
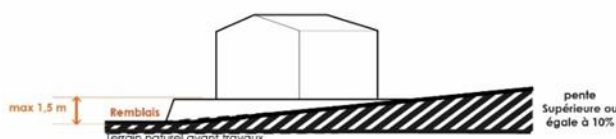
Les constructions devront s'intégrer au mieux au terrain et à son relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (< 10%), les déblais ou remblais supérieurs à 1 mètre au-dessous ou au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (> ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation des accès au terrain ainsi que pour les constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.

TERRAIN PLAT



TERRAIN EN PENTE



EXCEPTIONS

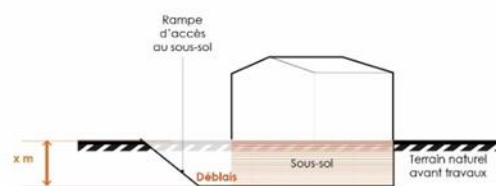
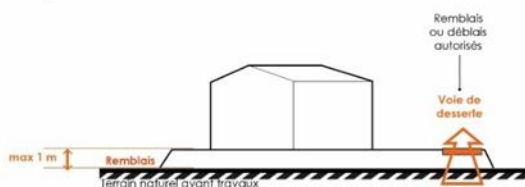


Schéma illustrant la règle

Les enrochements de plus d'1 mètre de hauteur et les murs de soutènement de plus d'1,5 mètre de hauteur sont interdits.

Les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière ne sont pas assujettis aux dispositions ci-dessus. Toutefois, ils ne devront pas de par leur situation, leurs dimensions ou leur intégration à la pente du terrain porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Toutes les façades (murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés) des constructions édifiées sur l'unité foncière doivent présenter un traitement architectural cohérent et harmonieux. Aussi, le rythme des façades présentes dans l'environnement immédiat doit être pris en compte afin que la construction puisse s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain existant.

Les enduits seront de teinte naturelle dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes.

Sont proscrits les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit. Les bardages en bois naturel ou en zinc peuvent être autorisés.

Les façades principales des constructions donnant sur la voie publique ne peuvent être formées de murs aveugles.

Dans la mesure du possible, les ouvertures seront au maximum axées verticalement et leurs linteaux alignés horizontalement.

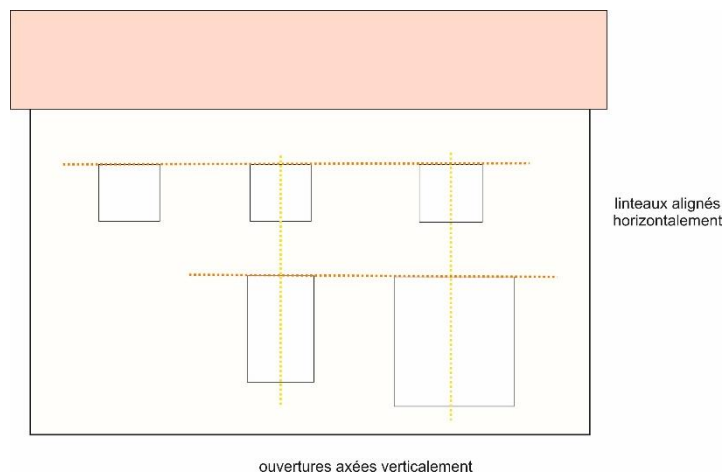


Schéma illustrant la règle

Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.

Les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière ne sont pas assujettis aux dispositions ci-dessus. Toutefois, ils ne devront pas de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions du site. Le principe est de ramener le maximum d'éléments sous un même toit.

La pente des toitures sera comprise entre 25% et 35%. Le matériau de couverture sera de type tuile canal ou similaire de teinte rouge ou rouge vieilli. L'utilisation de tuiles différentes pourra être autorisée de manière limitée lorsqu'elles s'intègrent à l'environnement immédiat.

Dans le cas d'une extension, la partie de toiture nouvelle pourra respecter la pente et la teinte de la toiture existante.

Les toitures plates ou en pente faible (<10%) sont autorisées sous réserve de ne pas nuire à l'homogénéité de l'ensemble de la construction et de concerner moins de 30% de la surface totale des toitures du bâtiment. Au-delà, la surface de la toiture sera développée avec des procédés constructifs permettant de minimiser les émissions de gaz à effet de serre et limiter la consommation d'énergie (toiture végétalisée par exemple).

Toutefois, les toitures dont la pente est quasi-nulle, inférieure à 2%, sont interdites.

Les dispositions ci-dessus (pente et apparence) ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 12 m², aux vérandas ou aux verrières.

Les dispositifs de productions d'énergies renouvelables (panneaux solaires, tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques...) sont admis en toiture, sous réserve d'être intégrés à la composition architecturale de la toiture.

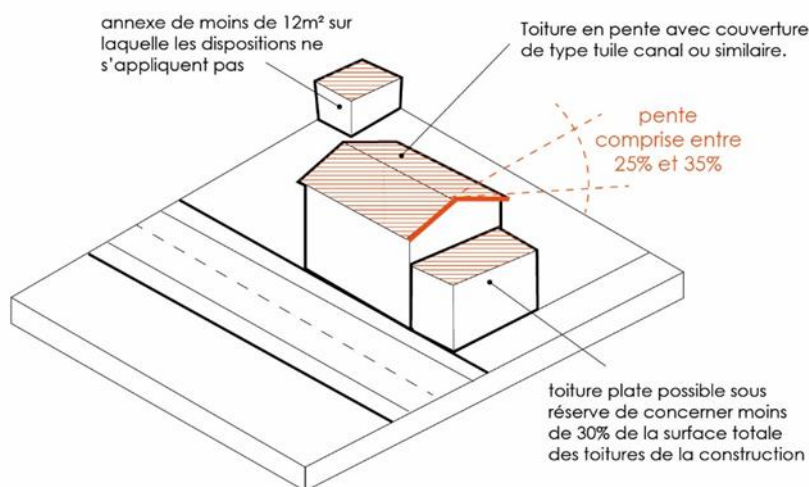


Schéma illustrant la règle

Les bâtiments à destination d'exploitation agricole ou forestière ne sont pas assujettis aux dispositions ci-dessus. Toutefois, ils ne devront pas de par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Accessoires

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique », « gaz »,... devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Seules les clôtures de type « agricole » sont autorisées : fils de fer, grillages, haies vives avec mélange d'essences locales, à l'exception des clôtures des ouvrages ou équipements nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Article A-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Eléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les arbres isolés, alignements d'arbres, boisements, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Aménagements paysagers et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés, plantés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations seront adaptées à la morphologie du sol et du sous-sol, composées d'essences locales et d'espèces non invasives. Les plantations et les espèces doivent être choisies en fonction des caractéristiques du terrain afin d'assurer leur développement convenable.

Article A-7 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places de stationnement aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article A-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Article A-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention.

Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou autre devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N



CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article N-1 : Destinations et sous-destinations dans la zone

Au sein de la zone, les destinations et sous-destinations de constructions, autorisées et interdites sont indiquées dans le tableau ci-après. Sont également précisées, les conditions relatives à l'autorisation de certaines destinations.

ZONE N		
Exploitation agricole et forestière		
	Exploitation agricole	V
	Exploitation forestière	V
Habitation		
	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activité de service		
	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O (1*)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salle d'art et de spectacles	X
	Équipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		
	Industrie	X
	Entrepôts	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V: Destinations de constructions autorisées

O: Destinations de constructions autorisées sous conditions (voir conditions à l'article 2 ci-après)

X: Occupations et utilisations du sol interdites pour ces destinations de constructions

Article N-2 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, conditions d'autorisation des constructions et activités dans la zone

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations de carrières et de gravières,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les apports de terre, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés à l'exception de ceux autorisés sous condition,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés sous conditions,
- Les éoliennes.

Sont autorisées sous conditions les constructions et activités suivantes :

-- **(1)*** : La construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif à condition de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, ni de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les affouillements et les exhaussements du sol uniquement s'ils sont nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées.
- Les dépôts divers, uniquement s'ils sont temporaires et nécessaires aux usages, affectations et constructions autorisées et autorisées sous conditions.
- Les équipements de production d'énergie photovoltaïque, à condition d'être positionnés sur la toiture d'une construction autorisée.
- Les ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions existantes en termes d'intégration et de nuisances et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage.
- Les voies et réseaux desservant les constructions autorisées dans la zone ainsi que des opérations de construction autorisées dans d'autres zones, uniquement dans le cas où celles-ci ne pourraient pas être desservies autrement.

Article N-3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Néant.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

Article N-4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Néant

Hauteur

La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

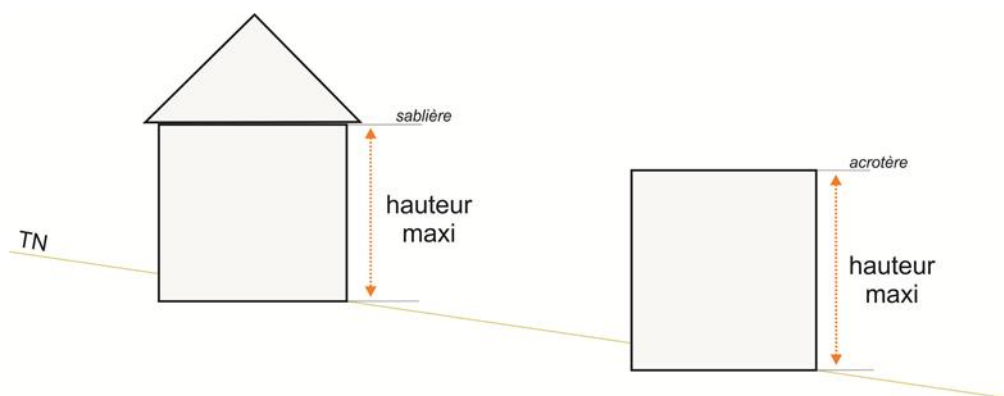


Schéma illustrant la règle

La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 12 mètres.

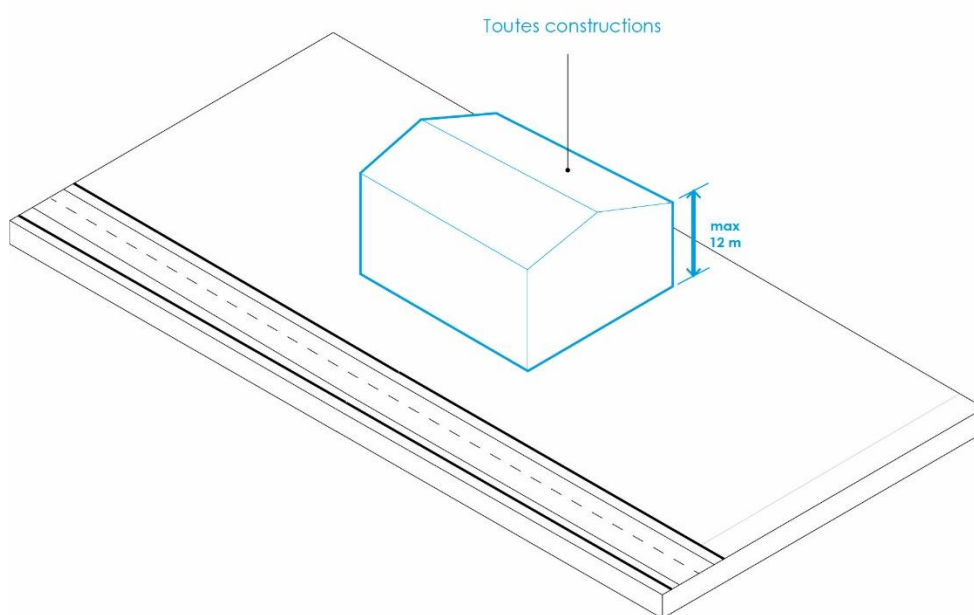


Schéma illustrant la règle

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions ci-après s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Toute construction devra être implantée à un recul au moins égal à 8 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport au ruisseau du Visenc

Toute construction devra être implantée à un recul au moins égal à 10 mètres du haut des berges du ruisseau du Visenc.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 5 mètres.

Les aménagements, surélévations ou extensions des constructions existantes pourront être effectués avec le même recul que celui de la construction d'origine.

A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement...), des débords de toiture ou un dispositif d'isolation des façades par l'extérieur avec une saillie maximum de 0,50 m par rapport à la construction.

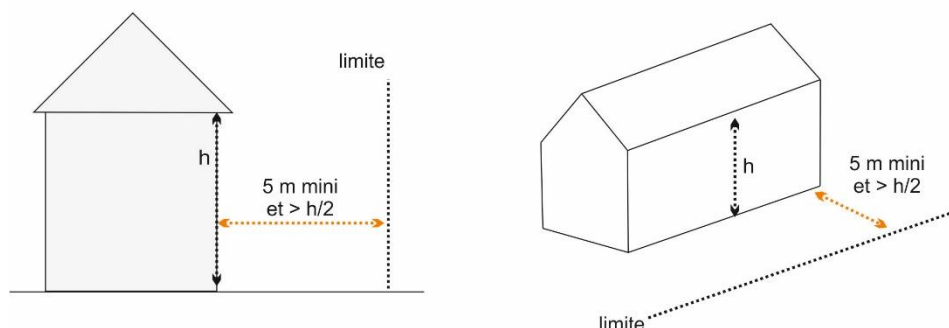


Schéma illustrant la règle

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

Article N-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En aucun cas les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits : toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

Toute restauration, modification ou extension d'une construction doit être réalisée en harmonie et bonne intégration avec l'existant.

Accessoires

Les accessoires de couvertures doivent être réalisés de façon à n'être que très peu visibles.

Les coffrets « électrique », « gaz »,... devront être encastrés dans la maçonnerie. Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres, briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

Les capteurs solaires devront faire partie de la composition architecturale de la construction.

Les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Les clôtures devront respecter les dispositions de l'article L. 372-1 du Code de l'Environnement.

Article N-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, protéger ou créer (articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Éléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les arbres isolés, alignements d'arbres, boisements, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Aménagements paysagers et plantations

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Elles seront idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés, plantés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les plantations seront adaptées à la morphologie du sol et du sous-sol, composées d'essences locales et d'espèces non invasives. Les plantations et les espèces doivent être choisies en fonction des caractéristiques du terrain afin d'assurer leur développement convenable.

Article N-7 : Stationnement

Le stationnement nécessaire au besoin des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les places de stationnement aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article N-8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Voiries nouvelles

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Article N-9 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, ou, à défaut, être alimentée par un puits, forage ou captage (dans le respect de la réglementation en vigueur).

Eaux usées

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au présent PLU, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs d'assainissement autonomes définis selon les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface du terrain, hydromorphie, hydrologie). Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les modalités de gestion des eaux pluviales, et particulièrement les caractéristiques, le dimensionnement et l'emplacement du ou des dispositifs devront respecter les prescriptions reportées en annexe du présent règlement écrit et être précisés dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager (plan de masse, plan du système de gestion des eaux de pluie, notice hydraulique avec note de calcul, étude hydrologique le cas échéant).

Dans tous les cas de figure sont encouragés les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration des petites pluies à la parcelle, rétention à la parcelle avant rejet limité voire réutilisation pour un usage non domestique). Les techniques aériennes de collecte seront priorisées à savoir les noues, les fossés, les tranchées filtrantes, les bassins de rétention.

Seuls certains cas particuliers pourront être envisagés par des techniques enterrées.

L'excès de ruissellement pourra être admis dans le collecteur public quand il existe après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de conserver les eaux de pluie et de favoriser l'infiltration à la source du projet.

Dans le cas général, le débit de fuite maximal accepté dans le réseau pluvial est fixé à 10l/s/ha pour une pluie de période de retour vicennale (20 ans).

Un projet situé en secteur défini sensible par le gestionnaire du réseau pluvial pourra se voir appliquer une période de retour de 50 ans.

Le débit de fuite sera fixé à 5l/s pour les opérations inférieures à 1ha.

En l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif voire n'accepter zéro rejet.

Pour l'habitat individuel, un volume de stockage/infiltration sera retenu en fonction de la superficie de la parcelle prenant en compte les évolutions d'imperméabilisation du terrain dans le temps.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou autre devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de distribution d'énergie ou de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou à l'opération et au paysage environnant dans les meilleures conditions.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les aménagements et paramètres techniques nécessaires à la collecte des déchets seront déterminés en accord avec le service collecte, traitement et valorisation des déchets du SICOVAL et conformes aux dispositions de l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

En fonction du projet ou de l'opération, il pourra être demandé l'installation d'un dispositif de compostage des bio-déchets.

LEXIQUE

Accès

Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Alignement en limite de parcelle

Limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées

Annexe

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

Bâtiment

Construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

Espaces de pleine terre

Surfaces non imperméabilisées, composée du terrain naturel, non occupé par des éléments bâtis. Ils peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir la gestion des eaux pluviales.

Espaces libres

Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions. Sont exclus des espaces libres, les aires de stationnement et les surfaces occupées par les voiries internes.

Espaces verts

Espaces à dominante végétale à vocation urbaine.

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Limite de fond de parcelle

Limite parcellaire correspondant à la limite opposée à la voie.

Limite latérale

Limites parcellaires qui aboutissent à la voie.

Local accessoire

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

Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface éco-aménageable

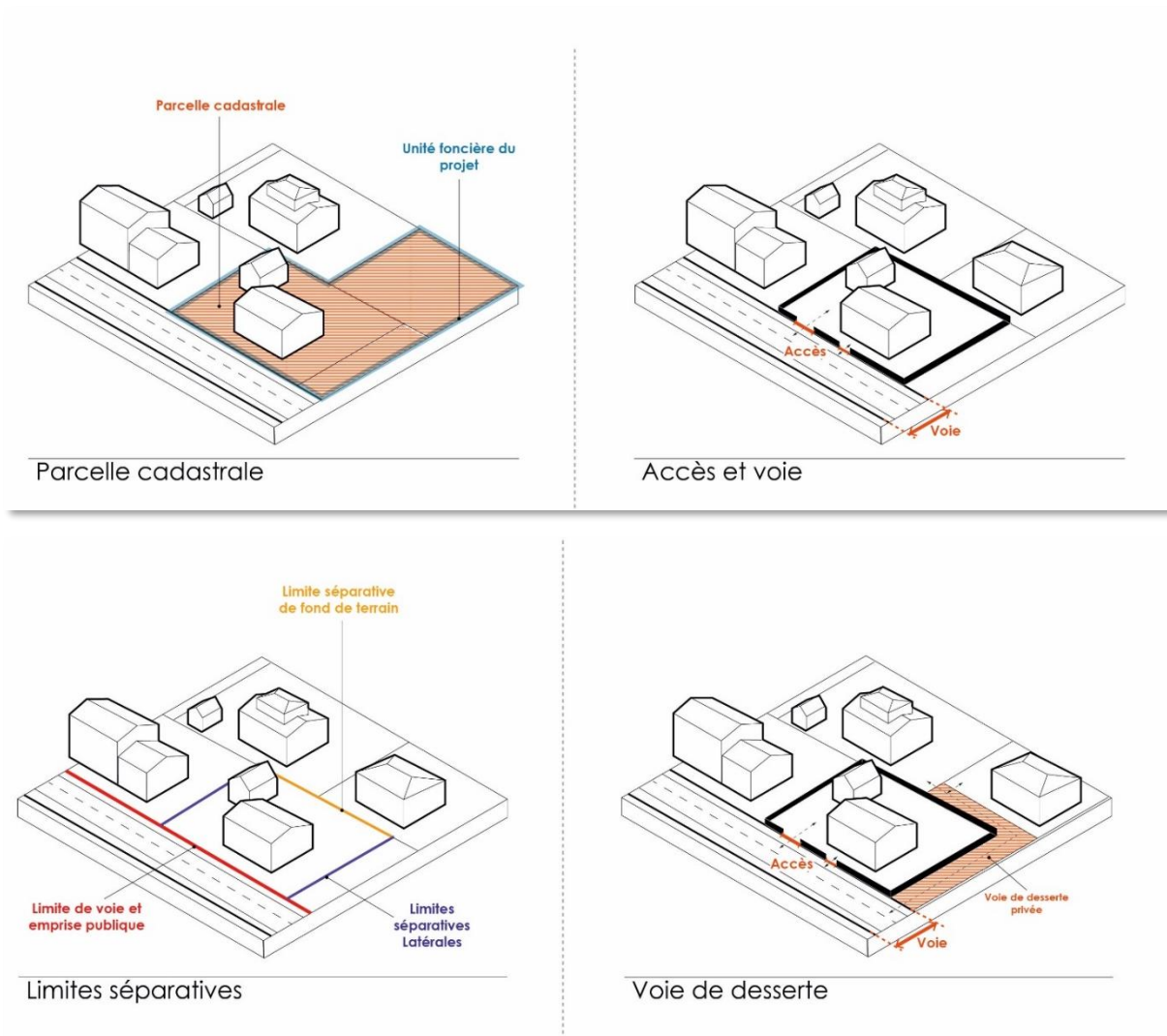
Surface susceptible d'accueillir des espèces de la flore et de la faune sauvage qui s'y planteront, y circuleront ou s'y reproduiront.

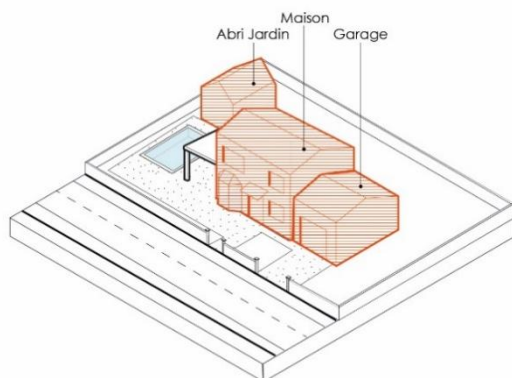
Voie

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin qui dessert plusieurs terrains ou lots. S'agissant d'une chaussée, bande longitudinale réservée à la circulation d'une seule file de véhicules, généralement délimitée par un marquage au sol.

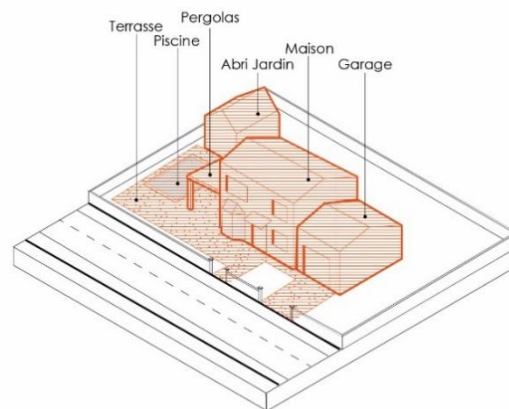
Lexique illustré

Les schémas ci-dessous permettent d'illustrer les notions et règles mises en place dans le présent règlement afin de faciliter leur appréhension.

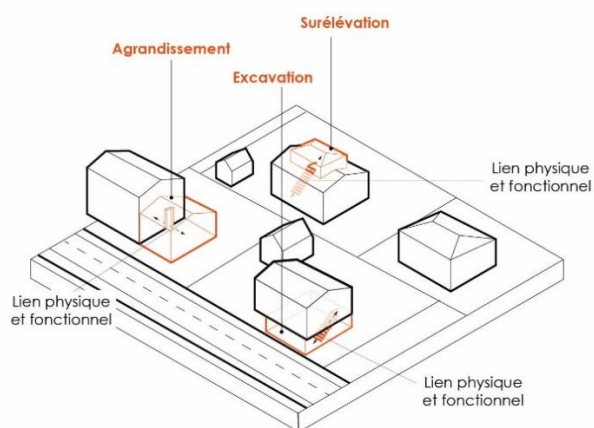




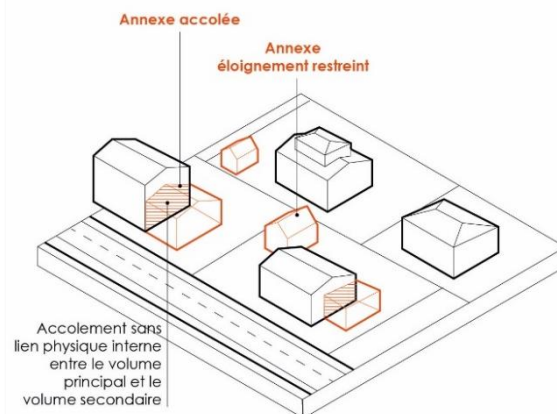
Bâtiment



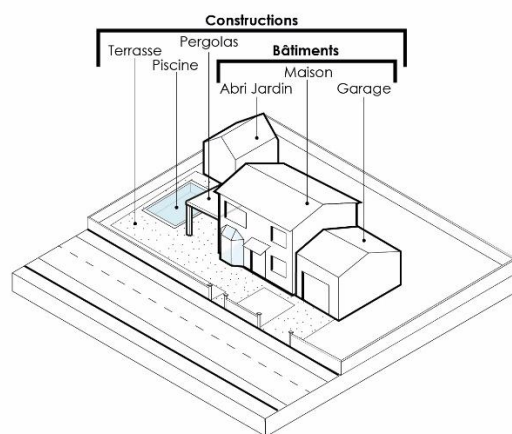
Construction



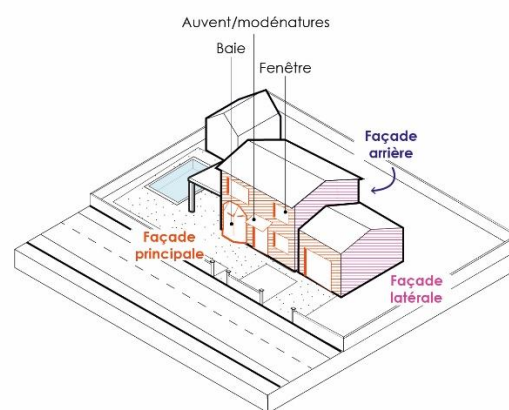
Extension



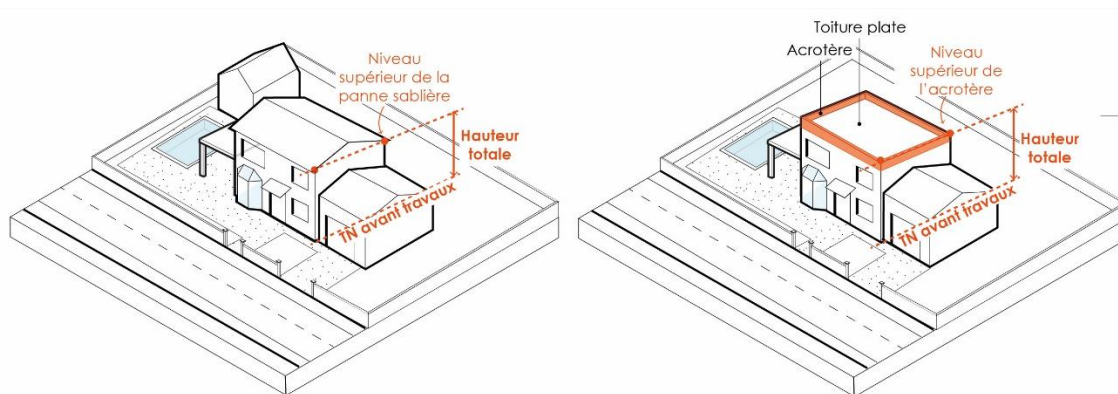
Annexe



Construction et bâtiment



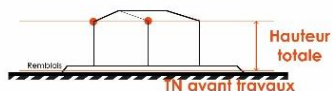
Façade



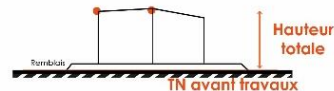
Hauteur à la panne sablière et à l'acrotère

Terrain Plat

Toiture en pente



Toiture plate



Terrain en pente

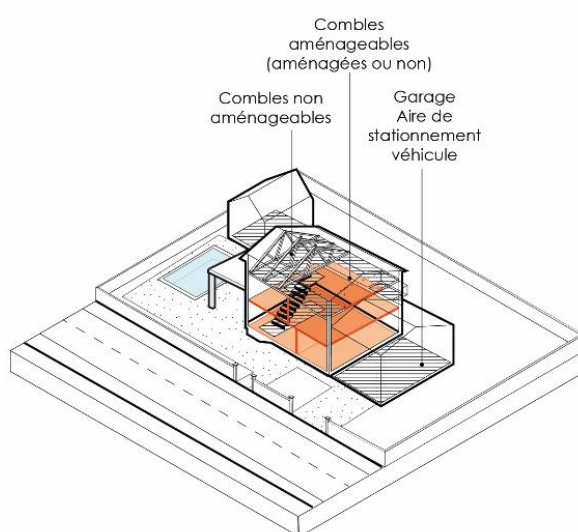
Toiture en pente



Toiture plate



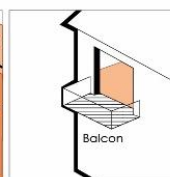
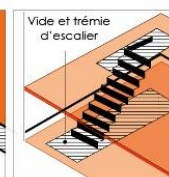
Hauteur des constructions



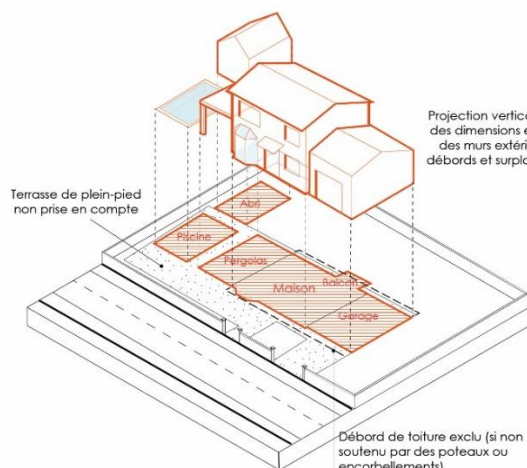
Pris en compte



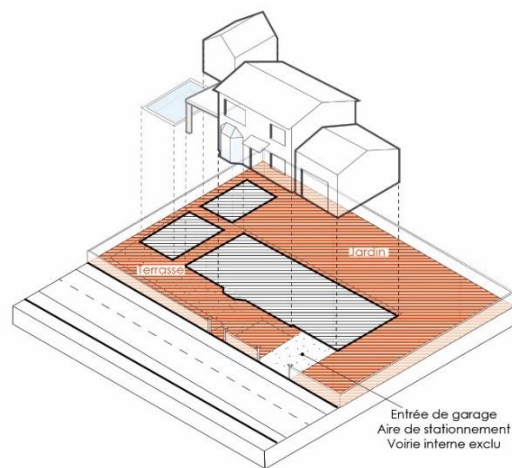
Non pris en compte



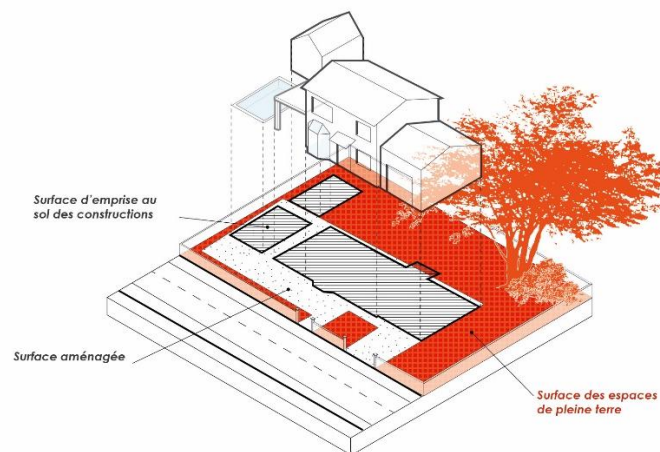
Surface de plancher



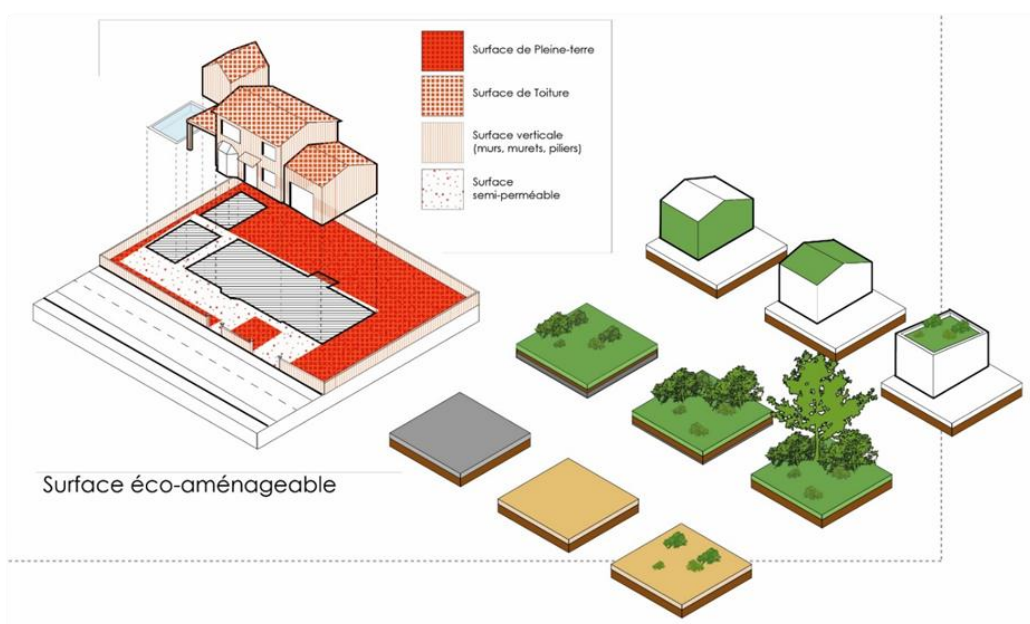
Emprise au sol



Espace libre



Espace de pleine terre



Surface éco-aménageable