



Mosaïque Urbaine



Commune de
VILLERS-SAINT-GENEST
DÉPARTEMENT DE L'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le

ID : 060-216006742-20241209-D492024-DE



5

Règlement



Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal
du 09.12.2024 approuvant
la révision n°1 du PLU

Le Maire,
Thierry TAVERNIER



Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le



ID : 060-216006742-20241209-D492024-DE

SOMMAIRE

Dispositions générales

Lexique

17

Dispositions applicables aux zones urbaines

33

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

34

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

50

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

63

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUc

64

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

76

Dispositions applicables aux zones agricoles

81

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

82

Dispositions applicables aux zones naturelles

95

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

96

Annexes

103

Liste des emplacements réservés

104

Espèces végétales préconisées

105

Liste des espèces végétales invasives interdites

106

Nuancier couleurs

108

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le



ID : 060-216006742-20241209-D492024-DE

+1. Dispositions générales

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le

ID : 060-216006742-20241209-D492024-DE



CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Villers-Saint_Genest.

Le règlement et ses documents graphiques sont définis aux articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme. Les règles peuvent être rédactionnelles ou graphiques.

Le présent règlement est élaboré conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

PLU et Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception notamment des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3 : nuisances,
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement 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 en application de L.152-3 du code de l'urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRES EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UA correspond à la zone principale du village au tissu urbain traditionnel. Il s'agit d'une zone mixte, ainsi peuvent y coexister de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, lorsque ceux-ci sont intégrables dans la structure du bâti existant.

La zone UA possède un sous-secteur :

- UAf : secteur de bâtiments et d'activités agricoles en milieu urbain.

UB correspond aux extensions pavillonnaires à vocation résidentielle.

Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

▀ Les zones 1AU

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire a priori.

Le PLU comprend une zone **1AUc**, zone d'extension à vocation mixte portant un projet de création d'un cœur de bourg, accueillant du logement mais aussi des équipements et espaces publics.

▀ Les zones 2AU

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du document d'urbanisme (modification ou révision) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Le PLU comprend une zone 2AU à vocation résidentielle.

Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone reçoit uniquement des constructions et des installations liées ou nécessaires à l'activité agricole mais également aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de la zone.

Zones naturelles : zones N

Zone à caractère d'espace naturel en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

AUTRES COMPOSANTES DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, comme définis à l'article L151-41 et R.151-48 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ;

En complément du repérage sur les documents graphiques, font l'objet d'une liste en annexe du présent règlement :

- Les emplacements réservés.

CORPS DE RÈGLES

Tout ou partie du corps de règles décliné ci-dessous peut être ou non réglementé dans chaque zone et secteur :

ARTICLE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

ARTICLE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

- a. Par rapport aux voies et emprises publiques
- b. Par rapport aux limites séparatives
- c. Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

2.1.2. Hauteur des constructions

2.1.3. Emprise au sol des constructions

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

- a. Généralités
- b. Toitures
- c. Façades
- d. Ouvertures
- e. Garages et annexes
- f. Dispositions diverses

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

2.3.2. Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.3. Clôtures

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

2.4.2. Normes de stationnement applicables

ARTICLE 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Alimentation en eau potable

3.2.2. Assainissement

3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans chacune des zones peuvent être réglementées les destinations ou sous-destinations des constructions définies aux articles R.151-27 et R.151-28, suivantes :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, comme suit :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i> : Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<i>Exploitation forestière</i> : Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<i>Logement</i> : Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<i>Hébergement</i> : Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination	Sous-destination	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
Entrepôt		Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau		Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition		Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Application dans le règlement

Dans chacune des zones du règlement, les interdictions et limitations de certains usages, affectation du sol, constructions et activités, sont présentées sous la forme d'un tableau reprenant les différentes destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme présentées ci-avant.

Pour chacune des sous-destinations, le tableau précise si elle est :

- Interdite (✕)
- Autorisée (✓)
- Autorisée sous conditions ✓*) - Les conditions sont numérotées, reportées et détaillées après le tableau.

Exemple :

DESTINATIONS	Sous-destinations		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✕	✓ ¹
	Exploitation forestière	✕	✕
HABITATION	Logement	✓	✓ ¹⁺²
	Hébergement	✕	✕

- ✓¹ | A condition :
 - Que xxxxx
 - ...
- ✓² | A condition :
 - Que xxxxx
 - ...

RAPPELS

Accessibilité

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès, ainsi que les projets d'aménagement et de production de logements, doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 et de la loi ELAN du 23 novembre 2018, relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite (PMR).

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être admises :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Aire de stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État

Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, 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 de l'État.

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'État, y compris 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 existante avant le commencement des travaux.

Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive et en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

Division foncière et application du règlement

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du règlement s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Division foncière et permis d'aménager

La division d'une unité foncière qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur) à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou qui est située dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement est soumise à permis d'aménager.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

Habitations légères de loisirs, camping, résidences mobiles de loisirs et caravanes

Les dispositions concernant ces équipements sont définies par le Code de l'Urbanisme :

- Campings : R.111-32 à R.111-35,
- Parc résidentiel de loisirs : R.111-36,
- Habitations légères de loisirs : R.111-37 et R.111-40,
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46,
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation, à l'emprise au sol, à l'aspect extérieur et au stationnement.

Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

PROTECTION VIS-À-VIS DES RISQUES

Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un aléa faible à moyen de retrait-gonflement des argiles, en particulier au sein des entités bâties.

Une cartographie de localisation des différents aléas est disponible en annexe du présent règlement. Une fiche de recommandation pour la construction dans ces zones est également disponible dans les annexes du PLU.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Il est rappelé qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zone d'aléas moyen et fort, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

Inondation par ruissellement et coulée de boue

Le territoire est sensible aux inondations par ruissellement et certains secteurs de la commune sont soumis aux aléas moyen du risque de coulée de boue. Une vigilance accrue doit être observée avant tout projet d'aménagement ou de construction afin de prendre en compte et de ne pas accentuer ce risque.

A titre d'information, les cartes des axes de ruissellement présumés et des secteurs soumis au risque de coulées de boue sont présentées en annexe du présent règlement.

Il est très fortement recommandé de réaliser une étude spécifique (hydrométrique, hydrogéologique...) sur le site concerné et ses abords afin de connaître son fonctionnement hydraulique et de mettre en place les solutions les mieux adaptées au contexte pour limiter et gérer le risque. Il est par ailleurs rappelé que le projet devra s'inscrire dans le principe du zéro-rejet et assurer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération et à l'échelle de chacune des parcelles qui seront à bâtir.

+ 2. Lexique

A

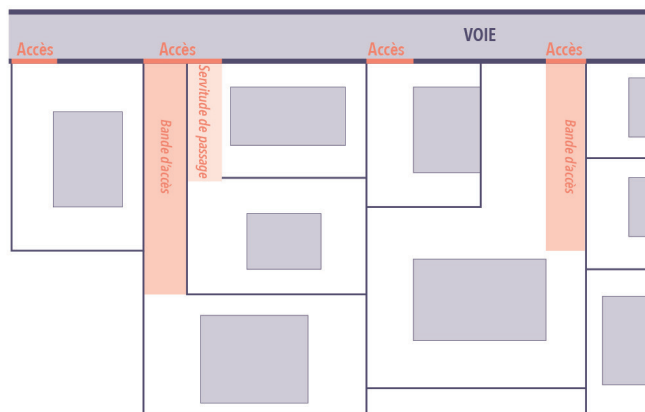
Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, et avoir ou non des fondations.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.



Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. (Voir aussi « Hauteur »)

Activité (Bâtiment ou construction à destination d')

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipements publics.

Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie par la présence d'un emplacement réservé, l'alignement constitue la limite entre le domaine public routier futur et le domaine privé.

Dans le cadre de l'application du présent règlement, pour les voies privées carrossables et ouvertes à la circulation publiques, il s'agit de leurs limites effectives.

Allège

Partie de mur sous l'appui d'une fenêtre.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, mais elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet ou au milieu d'une construction, situés en retrait des façades et séparés par une corniche.

B**Bahut (mur bahut)**

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille ou une clôture.

Bande constructible

Bande au sein de laquelle les constructions sont admises et en dehors de laquelle elles sont interdites sauf exceptions explicitement prévues (constructions légères par exemple). Cette bande se calcule à compter de l'alignement ou de la limite en tenant lieu et se déroule en épousant la forme de ces derniers.

Bandeau

Élément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade. Il peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.

Bardage

Revêtement de façade venant en applique sur une paroi en maçonnerie ou en béton (bardage rapporté), ou constituant lui-même la paroi dans le cas de bâtiments à ossature métallique ou bois. De nombreux matériaux sont possibles pour constituer un bardage.

Bardeau

Plaque de matériaux divers (bois, asphalte, feutre bitumé, etc.) en forme d'écaille, utilisée comme matériau de couverture ou de bardage.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.



Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

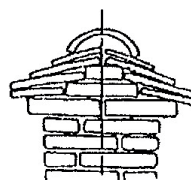
Changement de destination

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des cinq destinations définies à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme.

Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.

Chaperon

Couronnement d'un mur permettant l'écoulement des eaux.



Chaux

Liant aérien provenant de la craie chauffée dans un four à chaux.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

Clôture à claire-voie

Clôture ajourée.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Combles

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour permettre des éléments d'architecture.

Comble mansardé

Le comble mansardé, aussi appelé comble à la Mansart ou comble brisé, est une toiture dont les versants sont divisés en deux pentes. La partie haute qui présente une faible pente et la partie inférieure qui présente une pente raide.

Construction

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

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.

Seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

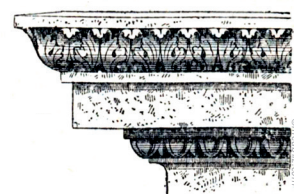
Contiguë

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural (auvent, portique, pergola, porche ou angle de construction, passage même couvert, appentis...).

Corniche

Moulure en saillie, bien marquée, s'élargissant du bas vers le haut.



D

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Débord

Saillie par rapport au nu d'une façade.

Dépôt de véhicule

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est comprise entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Au-delà de 50 unités, un permis d'aménager est nécessaire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Desserte (d'un terrain)

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

Destinations

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme.

Pour le détail des différentes destinations et sous-destinations et leurs définitions, se reporter au chapitre précédent « Dispositions générales »

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

E**Eaux usées industrielles et assimilées**

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Égout du toit

Égout principal situé en bas de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au sommet de l'acrotère. (Voir aussi « Hauteur »)

Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, programme de logements sociaux, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules constructions délivrées au titre des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.

Emprise au sol

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

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les saillies non closes sur les façades si elles sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excèdent pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...) ;

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (ex : matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus etc...),
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages),
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures, etc...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux, etc...),
- Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs,
- Les bassins de piscines découvertes enterrées ou semi-enterrées.

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, par exemple : les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Enduit

Matériau fluide ou pâteux, de nature très variée selon l'utilisation (maçonnerie, étanchéité, chaussée, etc.), que l'on étale, répand ou projette sur un support (mur, cloison, plafond...).

Enduit gratté : Enduit de parement hydraulique taloché puis passé au grattoir en fin de prise.

Enduit taloché : Aspect de finition obtenu à l'aide d'une planche de bois.

Équipements techniques

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Espaces boisés classés

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Espaces non bâtis

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

Exhaussement

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture.

Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Façade principale

Façade présentant la plus grande longueur ou « longpan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture. (Voir aussi « Hauteur »)

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction, c'est-à-dire la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente (chalet, bungalow, yourte, ...)

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.

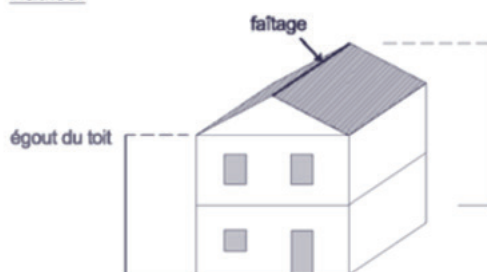
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques telle que les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps), sont exclues du calcul de la hauteur.

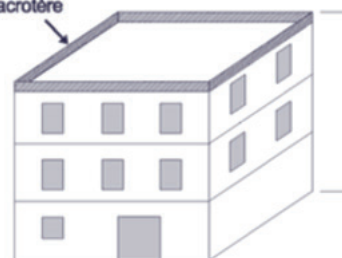
Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation (terrain naturel) et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Hauteur



acrotère



I

Implantation des constructions

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière, le cas échéant (Articles 2.1.1.a, 2.1.1.b, 2.1.1.c)

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques :

- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;
- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les saillies non closes sur les façades ne créant pas de vue et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, débords de toiture, modénatures...).
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Installation classée ou Installations classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

J

Jour de souffrance

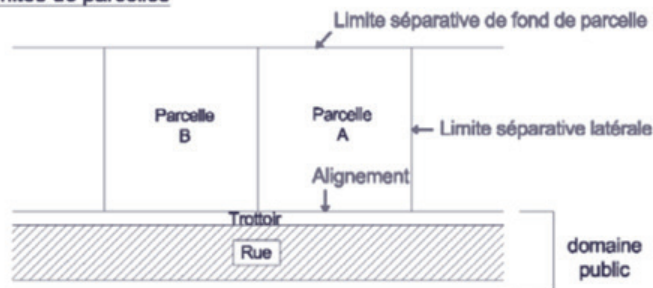
Baie dans un mur en bordure de limite de propriété, destinée à éclairer et éventuellement à aérer le local dans lequel elle est réalisée, mais interdisant de regarder chez autrui (située à plus de 1,9 m du plancher).

L

Limite séparative

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.

Les limites de parcelles



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

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

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lucarne

La lucarne est une ouverture dans la toiture qui possède une baie verticale surmontée d'une toiture propre.

M

Marge de recul (ou recul)

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Modénature riche : Où l'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, du bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, du pilastre, du fronton, du médaillon...

Modénature sobre : Où l'ensemble des décors exprime uniquement la structure de l'édifice (subdivisions horizontales : corniche, soubassement, bandeau d'encadrement et d'étage).

Mortier

Mélange réalisé avec un granulat fin (souvent du sable), un ou deux liants hydrauliques et de l'eau.

Mortier bâtard : Mortier réalisé avec deux liants (chaux et ciment à parts égales par ex.), utilisé pour les enduits en particulier.

Moellon

Bloc de pierre calcaire, brut, équarri ou taillé, utilisé pour la construction des murs. Sa masse est telle qu'il peut être manipulé à la main.

Mur aveugle

Est considéré comme aveugle tout mur :

- Entièrement maçonné ;
- Percé de jours de souffrance ;
- Percé de pavés de verre.

Mur bahut

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille

N

Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 2 niveaux = R + 1 étage.

Nu (d'un mur)

Surface de ce mur.

O

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones AU.

Ordre continu

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Ouverture

Une ouverture est un percement (en façade ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.

P

Pan (ou pente)

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Parement

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

Pignon (et mur pignon)

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.

Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.

Plantation équivalente

Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si s'il ne comporte aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les espaces de pleine terre sont composés de terre végétale et sont caractérisés par un traitement en surface végétalisée, à l'exclusion de tout autre aménagement de types gravillons, ardoises, briques pilées, paillis en bois, dalles engazonnées ou encore lames et dalles de bois.

Les surfaces de stationnement et de circulation, quelles qu'elles soient (y compris enherbées) sont exclues des espaces de pleine terre.

Les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol, et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Projet architectural

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Propriété

Voir « unité foncière »

R

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Résidence mobile de loisirs

Véhicules terrestres habitables, destinés, comme les HLL, à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, mais qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction (comme exemple, la caravane).

Retrait

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

S

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

Soubassement

Partie inférieure d'une construction

Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme.

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.

I

Terrain

Voir « unité foncière »

Terrain naturel (ou sol)

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions préalablement à la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat et de la végétation.

U

Unité foncière

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

V

Voies

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, sentiers, places ou espaces de stationnement publics...

Voie de desserte (aussi appelée "voie ouverte à la circulation publique")

La voie de desserte constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

Il s'agit des voies carrossables, de statut public ou privé, ouvertes à la circulation publique de façon permanente et utilisées par plusieurs propriétés. Les cheminements piétons et/ou vélos ne peuvent constituer une voie de desserte.

Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés ainsi que les espaces qui les accompagnent (notamment les places de stationnement, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant).

Voie publique

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

Voie privée

La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée uniquement..

Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 mètre pour les vues droites, 0,60 mètres pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

+ 3. Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	UA	UAf
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×	✓ ¹
	Exploitation forestière	×	×
HABITATION	Logement	✓	✓ ¹⁺²
	Hébergement	×	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ ¹	✓ ¹⁺²
	Restauration	✓ ¹	✓ ¹⁺²
	Commerce de gros	×	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ ¹	✓ ¹⁺²
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×
	Cinéma	×	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×
	Équipements sportifs	✓	×
	Autres équipements recevant du public	✓	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	✓	✓ ¹⁺²
	Centre de congrès et d'exposition	×	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- De ne pas engendrer des besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- D'être compatible avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- De prévenir de façon satisfaisante les nuisances (bruits, odeurs) et dangers eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone d'implantation,
- De ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- De n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ ✓² | **A condition :**

- De se situer exclusivement au sein des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent règlement,
- De disposer d'une capacité de stationnement suffisante au sein de l'unité foncière au regard de la destination projetée.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Le stationnement permanent des caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières, gravières et sablières,
- Les décharges et dépôt de véhicules.

■ Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :

- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 60cm,
- A l'aménagement paysager des espaces non construits et dans la limite de 60cm,
- Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs**

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC),
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, les constructions, à l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et des piscines, doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou en respectant un recul maximal de 20m comptés depuis l'alignement. Dans ce dernier cas, la continuité minérale devra être assurée par un mur, muret ou mur-bahut formant la clôture (voir article 2.3.3)

► Dispositions particulières applicables au sein du périmètre de l'OAP n°1 "Haut du bourg"

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum de l'alignement.

► Dispositions particulières applicables au sein du périmètre de l'OAP n°3 "Ferme de l'Église"

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou en respectant un recul minimal de 5m.

► Dispositions particulières applicables au sein du périmètre de l'OAP n°4 "Chemin du Montrolle"

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5m.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAf

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou en respectant un retrait de 6m minimum de l'alignement.

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Sur les terrains d'une largeur supérieure ou égale à 18m (mesurés au droit de la rue), les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 3m de chacune des limites séparatives.

Sur les terrains d'une largeur comprise entre 12m et 18m (mesurés au droit de la rue), les constructions doivent être implantées :

- Soit en respectant un retrait d'au moins 3m de chacune des limites séparatives,
- Soit en s'implantant sur une des limites latérales et en respectant un retrait d'au moins 3m des autres limites.

Sur les terrains d'une largeur inférieure à 12m :

- L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est admise. En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3m.
- Un retrait d'au moins 3m doit être observé avec la limite de fond de parcelle.
- Dans le cas où les espaces de stationnement ne pourraient être aménagés à l'avant de la construction, un passage de 2,5m minimum doit être ménagé pour permettre l'accès des véhicules à une zone de stationnement située à l'arrière de la construction.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

► Dispositions particulières applicables au sein du périmètre de l'OAP n°3 "Ferme de l'Église"

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou, en cas de retrait, en respectant une distance minimale de 3m.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAf

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives,
- A défaut, le retrait observé ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction (H/2) avec un minimum de 3m.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Une distance minimale de 4m doit être respectée entre deux constructions non contiguës.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- R+1+c et 11m au faîtage pour les constructions à pentes,
- R+1 et 7m à l'acrotère pour les constructions à toitures plates, végétalisées ou non.

La hauteur des annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol ne peut excéder 2,5m à l'égout du toit.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAf

La hauteur des constructions ne peut excéder 15m (au faîtage ou à l'acrotère).

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.2) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Pour plus d'information sur le vocabulaire architectural employé dans ce chapitre, se reporter au lexique disponible au début du présent règlement.

La référence de couleurs admises pour les toitures, menuiseries, façades et pignons, clôtures, est celle de la plaquette des couleurs du Valois disponible en annexe du présent règlement.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal...) est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les constructions doivent présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone. Elles doivent présenter une simplicité de volumes et s'adapter au terrain naturel.

Toutes les constructions et partie de construction (sous-sols, extensions, annexes...) doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture contemporaine ou mettant en œuvre des technologies énergétiques innovantes ou bioclimatiques est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée. Il en va de même pour l'utilisation des matériaux biosourcés.

b. Toitures

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

S'il présente une toiture à pentes, le volume principal de la construction doit comporter deux pentes comprises entre 35° et 55°. Toutefois, les volumes présentant un toit terrasse, végétalisé ou non, sont également admis.

En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

Les couvertures de toutes les constructions (hors construction agricole) doivent être réalisées dans un matériau ayant la teinte et l'aspect :

- De l'ardoise naturelle (27x18 cm) posée droite,
- De la tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
- De la tuile mécanique (22 au m²)

Cette disposition s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite, sauf en cas de rénovation de toitures existantes.

Il sera en outre possible d'utiliser le même matériau de couverture que l'existant en cas de réfection, d'aménagement ou d'extension d'une toiture qui ne serait pas conforme avec le présent article.

Les extensions, quelle que soit leur surface, et les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol peuvent avoir une inclinaison libre des pentes ainsi qu'un libre choix du matériau de couverture à condition qu'il ne s'agisse pas de matériaux précaires. Ces adjonctions doivent rester en harmonie et en cohérence avec le bâti existant et l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAf

Les constructions à usage agricole peuvent avoir une inclinaison libre des pentes.

Les couvertures des bâtiments agricoles peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise. Les matériaux translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur des bâtiment sont également autorisés.

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, ce sont les dispositions générales de la zone UA détaillées au paragraphe précédent qui s'appliquent.

c. Façades

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

La modénature doit rester sobre.

Les subdivisions horizontales doivent se résumer à la corniche, au bandeau d'étage et au soubassement.

Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.

Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse ou gratté rappelant les mortiers bâtards. La teinte doit être choisie dans la palette des couleurs du Valois présente en annexe.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

La réalisation ponctuelle (partie de la construction principale, annexe, extension...) d'un bardage dans un matériau différent (aspect bois, métal, céramique...) est admise sous réserve d'assurer une harmonie et une cohérence avec le reste de la construction.

Pour les façades commerciales :

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axées sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAf

Les constructions à usage agricole peuvent avoir des façades réalisées en bardage d'aspect métallique ou bois de couleur naturelle ou choisie dans une teinte proche de celles proposées dans la palette ci-dessous.

RAL 1019 Beige gris	RAL 7006 Gris beige	RAL 7022 Gris terre d'ombre	RAL 6003 Vert olive	RAL 5008 Bleu gris	RAL 8012 Brun rouge
------------------------	------------------------	-----------------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, ce sont les dispositions générales de la zone UA détaillées au paragraphe précédent qui s'appliquent.

d. Ouvertures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les ouvertures, y compris les fenêtres de toit, donnant sur l'espace public doivent être plus hautes que larges.

Sauf contraintes techniques justifiées, les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

La couleur des menuiseries, portes, garde-corps... doit être choisie dans la palette de couleur du Valois présente en annexe.

Sauf impossibilité technique, les coffres des volets roulants doivent être prévus à l'intérieur de la construction.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAf

Aucune dispositions particulières ne s'appliquent pour les constructions agricoles.

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, ce sont les dispositions générales de la zone UA détaillées au paragraphe précédent qui s'appliquent.

e. Dispositions complémentaires concernant les annexes

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les abris de jardin ne doivent pas être réalisés dans des matériaux précaires ou de récupération. S'ils sont peints, la teinte devra être choisie dans la palette de couleur du Valois disponible en annexe.

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec la construction principale.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux annexes à l'activité agricole.

f. Dispositions diverses

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être cachées par une haie d'essences variées et non visibles depuis l'espace public.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

ENSEMBLE DES PROJETS

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

(Réhabilitation, modification ou surélévation)

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, seront soit intégrés directement à la toiture, soit installés en surimposition. Dans ce dernier cas, ils devront néanmoins être installés au plus proche de la toiture existante et en respectant son inclinaison et, le plus possible, sa teinte afin de s'insérer harmonieusement dans l'environnement.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Une augmentation de cette saillie pourra toutefois être autorisée pour des motifs justifiés liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visible depuis l'espace public.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, seront soit intégrés directement à la toiture, soit installés en surimposition. Dans ce dernier cas, ils devront néanmoins être installés au plus proche de la toiture existante et en respectant son inclinaison et, le plus possible, sa teinte afin de s'insérer harmonieusement dans l'environnement.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de circulation ou de stockage doivent être traités en espaces verts de pleine terre et, dans la mesure du possible, plantés.

Ils représenteront 40% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les constructions nouvelles, les surfaces dédiées au stationnement doivent privilégier les revêtements perméables. Néanmoins, les parkings devant recevoir des véhicules lourds ou si l'activité l'exige, pourront réaliser des places de stationnement imperméabilisées.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UAf

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de circulation ou de stockage doivent être traités en espaces verts de pleine terre et, dans la mesure du possible, plantés.

Les aires de stockage, si la nature des matériaux stockés le permet, doivent privilégier l'utilisation de revêtements perméables.

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Dans toute opération de construction d'au moins 5 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement) avec minimum 500m² d'un seul tenant.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Pour toute plantation, le choix d'espèces adaptées aux usages et fonctions du lieu (Se reporter à la liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

En particulier, pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions doivent être privilégiées.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes sur un terrain doivent être maintenues, notamment lors du choix d'implantation des constructions nouvelles.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les plantations, et en particulier les haies, devront être d'essences diversifiées. La constitution d'une haie mono-spécifique est interdite.

2.3.3. Clôtures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les murs de clôtures existants en pierre de taille ou moellon sont à conserver. Dans la mesure du possible, en cas de réfection, ils seront refaits à l'identique.

Les murs de clôtures doivent être soit, en pierre de taille ou moellon (avec des joints exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés), soit en enduit taloché identique ou en harmonie à celui de la façade, couronné d'un chaperon.

Les couleurs des enduits, portails et éléments surmontant les murs-bahuts doivent être choisis en harmonie avec la construction principale et dans la palette des couleurs du Valois située en annexe.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahuts...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

► Sur rue

La hauteur maximale de la clôture sur rue est de 2,00 mètres.

Elle peut être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage droit et vertical peint, d'une lisse horizontale ou verticale ou de panneaux pleins, et doublé ou non d'une haie vive d'essences diversifiées.

► En limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2,00 mètres.

Les clôtures constituées de plaques de bétons sont interdites.

► Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur UAf

Les dispositions de la section précédente ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles situées en limite avec la zone agricole (zone A).

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisant pour assurer la bonne manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et satisfaire notamment aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATIONS	Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation
	Sauf impossibilité technique justifiée, les règles édictées ci-dessous pour les constructions neuves s'appliquent aux réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi qu'aux changements de destination à vocation d'habitation.
	Toute modification de la surface de plancher entraînant la disparition d'une ou plusieurs places de stationnement préexistantes doit être compensée par la recréation du nombre de place supprimée.
	Constructions nouvelles
	Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement non couvertes par logement.
	Cette règle n'exclut pas la réalisation, en sus, de places de stationnement couvertes (garage).
	Les opérations d'ensemble créant plus de 3 logements doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 3 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées.
	Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

BUREAUX	Il est exigé la réalisation d'au moins une place par tranche de 40m ² de surface de plancher.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS DE 3 LOGEMENTS	Pour les bâtiments de 3 logements ou plus, il est exigé la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des vélos. La superficie de ce local, qui ne pourra être inférieure à 3 m², doit être calculée avec les ratios suivants : au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.
BUREAUX	Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé la mise en place d'un dispositif adapté au stationnement et à l'attache des vélos (rack, arceaux, appuis-vélos...). Ce dispositif devra être situé sur la parcelle et à proximité immédiate de l'entrée des locaux. Dans la mesure du possible, il devra être abrité et éclairé.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique (voie de desserte) et équipée comme tel.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

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

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau destinée à la consommation humaine

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux avant d'être reçues.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, de réhabilitation ou créant plus de 2 logements, le local poubelle sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace, compatible avec les exigences du mode de collecte et destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réalisation de constructions annexes ou s'il existe déjà un espace destiné au stockage des déchets sur l'unité foncière.

3.2.4. Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques doivent être réalisés en souterrain.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA et de ses secteurs

Pour toute nouvelle construction et dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numériques dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication électronique lorsque celui-ci sera installé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	UB
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- De ne pas engendrer des besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- D'être compatible avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- De prévenir de façon satisfaisante les nuisances (bruits, odeurs) et dangers eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone d'implantation,
- De ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- De n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Le stationnement permanent des caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières, gravières et sablières,
- Les décharges et dépôt de véhicules.

■ Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :

- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 60cm,
- A l'aménagement paysager des espaces non construits et dans la limite de 60cm,
- Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC),
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, les constructions, à l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et des piscines, doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum et 20m maximum comptés depuis l'alignement.

Les nouvelles constructions doivent être implantées de façon à assurer une harmonie et une cohérence avec l'implantation des constructions voisines.

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en respectant un retrait d'au moins 3m de chacune des limites séparatives,
- Soit en s'implantant sur une des limites latérales et en respectant un retrait d'au moins 3m des autres limites.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Une distance minimale de 4m doit être respectée entre deux constructions non contiguës.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- R+1+c et 11m au faîtage pour les constructions à pentes,
- R+1 et 7m à l'acrotère pour les constructions à toitures plates, végétalisées ou non.

La hauteur des annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol ne peut excéder 2,5m à l'égout du toit.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

L'emprise au sol ne peut excéder 35% de la surface de l'unité foncière.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.2) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour plus d'information sur le vocabulaire architectural employé dans ce chapitre, se reporter au lexique disponible au début du présent règlement.

La référence de couleurs admises pour les toitures, menuiseries, façades et pignons, clôtures, est celle de la plaquette des couleurs du Valois disponible en annexe du présent règlement.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal...) est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les constructions doivent présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone. Elles doivent présenter une simplicité de volumes et s'adapter au terrain naturel.

Toutes les constructions et partie de construction (sous-sols, extensions, annexes...) doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture contemporaine ou mettant en œuvre des technologies énergétiques innovantes ou bioclimatiques est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée. Il en va de même pour l'utilisation des matériaux biosourcés.

b. Toitures

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

S'il présente une toiture à pentes, le volume principal de la construction doit comporter deux pentes comprises entre 35° et 55°. Toutefois, les volumes présentant un toit terrasse, végétalisé ou non, sont également admis.

En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

Les couvertures de toutes les constructions (hors construction agricole) doivent être réalisées dans un matériau ayant la teinte et l'aspect :

- De l'ardoise naturelle (27x18 cm) posée droite,
- De la tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
- De la tuile mécanique (22 au m²)

Cette disposition s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite, sauf en cas de rénovation de toitures existantes.

Il sera en outre possible d'utiliser le même matériau de couverture que l'existant en cas de réfection, d'aménagement ou d'extension d'une toiture qui ne serait pas conforme avec le présent article.

Les extensions, quelle que soit leur surface, et les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol peuvent avoir une inclinaison libre des pentes ainsi qu'un libre choix du matériau de couverture à condition qu'il ne s'agisse pas de matériaux précaires. Ces adjonctions doivent rester en harmonie et en cohérence avec le bâti existant et l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

c. Façades

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

La modénature doit rester sobre.

Les subdivisions horizontales doivent se résumer à la corniche, au bandeau d'étage et au soubassement.

Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.

Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse ou gratté rappelant les mortiers bâtards. La teinte doit être choisie dans la palette des couleurs du Valois présente en annexe.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

La réalisation ponctuelle (partie de la construction principale, annexe, extension...) d'un bardage dans un matériau différent (aspect bois, métal, céramique...) est admise sous réserve d'assurer une harmonie et une cohérence avec le reste de la construction.

d. Ouvertures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les ouvertures, y compris les fenêtres de toit, donnant sur l'espace public ne doivent pas être carrées.

Sauf contraintes techniques justifiées, les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

La couleur des menuiseries, portes, garde-corps... doit être choisie dans la palette de couleur du Valois présente en annexe.

Sauf impossibilité technique, les coffres des volets roulants doivent être prévus à l'intérieur de la construction.

e. Dispositions complémentaires concernant les annexes

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les abris de jardin ne doivent pas être réalisés dans des matériaux précaires ou de récupération. S'ils sont peints, la teinte devra être choisie dans la palette de couleur du Valois disponible en annexe.

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec la construction principale.

f. Dispositions diverses

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être cachées par une haie d'essences variées et non visibles depuis l'espace public.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

ENSEMBLE DES PROJETS

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

(Réhabilitation, modification ou surélévation)

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, seront soit intégrés directement à la toiture, soit installés en surimposition. Dans ce dernier cas, ils devront néanmoins être installés au plus proche de la toiture existante et en respectant son inclinaison et, le plus possible, sa teinte afin de s'insérer harmonieusement dans l'environnement.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Une augmentation de cette saillie pourra toutefois être autorisée pour des motifs justifiés liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...)

doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visible depuis l'espace public.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, seront soit intégrés directement à la toiture, soit installés en surimposition. Dans ce dernier cas, ils devront néanmoins être installés au plus proche de la toiture existante et en respectant son inclinaison et, le plus possible, sa teinte afin de s'insérer harmonieusement dans l'environnement.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de circulation ou de stockage doivent être traités en espaces verts de pleine terre et, dans la mesure du possible, plantés.

Ils représenteront 50% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les constructions nouvelles, les surfaces dédiées au stationnement doivent privilégier les revêtements perméables. Néanmoins, les parkings devant recevoir des véhicules lourds ou si l'activité l'exige, pourront réaliser des places de stationnement imperméabilisées.

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Dans toute opération de construction d'au moins 5 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement) avec minimum 500m² d'un seul tenant.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Pour toute plantation, le choix d'espèces adaptées aux usages et fonctions du lieu (Se reporter à la liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

En particulier, pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions doivent être privilégiées.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes sur un terrain doivent être maintenues, notamment lors du choix d'implantation des constructions nouvelles.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les plantations, et en particulier les haies, devront être d'essences diversifiées. La constitution d'une haie mono-spécifique est interdite.

2.3.3. Clôtures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les couleurs des enduits, portails et éléments surmontant les murs-bahuts doivent être choisis en harmonie avec la construction principale et dans la palette des couleurs du Valois située en annexe.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahuts...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

► *Sur rue*

La hauteur maximale de la clôture sur rue est de 2,00 mètres.

Elle peut être constituée :

- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences diversifiées,
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté ou non d'une grille à barreaudage droit et vertical peint, d'une lisse horizontale ou verticale ou de panneaux pleins, et doublé ou non d'une haie vive d'essences diversifiées,
- soit d'une haie seule, composée d'essences diversifiées.

► *En limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2,00 mètres.

Les clôtures constituées de plaques de bétons sont interdites.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisant pour assurer la bonne manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et satisfaire notamment aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATIONS	Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation Sauf impossibilité technique justifiée, les règles édictées ci-dessous pour les constructions neuves s'appliquent aux réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi qu'aux changements de destination à vocation d'habitation. Toute modification de la surface de plancher entraînant la disparition d'une ou plusieurs places de stationnement préexistantes doit être compensée par la recréation du nombre de place supprimée. Constructions nouvelles Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement non couvertes par logement. Cette règle n'exclut pas la réalisation, en sus, de places de stationnement couvertes (garage). Les opérations d'ensemble créant plus de 3 logements doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 3 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées. Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS DE 3 LOGEMENTS	Pour les bâtiments de 3 logements ou plus, il est exigé la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des vélos. La superficie de ce local, qui ne pourra être inférieure à 3 m², doit être calculée avec les ratios suivants : au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.
---	--

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique (voie de desserte) et équipée comme tel.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile avec une largeur minimale de 4m.

Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau destinée à la consommation humaine

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux avant d'être reçues.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, de réhabilitation ou créant plus de 2 logements, le local poubelle sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réalisation de constructions annexes ou s'il existe déjà un espace destiné au stockage des déchets sur l'unité foncière.

3.2.4. Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques doivent être réalisés en souterrain.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour toute nouvelle construction et dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numériques dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication électronique lorsque celui-ci sera installé.

+ 4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	1AUc
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ ¹
	Restauration	✓ ¹
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ ¹
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- De ne pas engendrer des besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- D'être compatible avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- De prévenir de façon satisfaisante les nuisances (bruits, odeurs) et dangers eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone d'implantation,
- De ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- De n'entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Le stationnement permanent des caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières, gravières et sablières,
- Les décharges et dépôt de véhicules.

■ Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :

- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 60cm,
- A l'aménagement paysager des espaces non construits et dans la limite de 60cm,
- Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC**

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC),
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, les constructions, à l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et des piscines, doivent être implantées en respectant un recul de 3m minimum comptés depuis l'alignement.

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

Les constructions doivent être implantées

- Soit sur les deux limites séparatives latérales,
- Soit en respectant un retrait d'au moins 3m d'une ou des deux limites séparatives latérales.

Dans tous les cas, un retrait de 3m minimum doit être observé avec la limite de fond de parcelle.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20m² d'emprise au sol.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- R+1+c et 11m au faîtage pour les constructions à pentes,
- R+1 et 7m à l'acrotère pour les constructions à toitures plates, végétalisées ou non.

La hauteur des annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol ne peut excéder 2,5m à l'égout du toit.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.2) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

Pour plus d'information sur le vocabulaire architectural employé dans ce chapitre, se reporter au lexique disponible au début du présent règlement.

La référence de couleurs admises pour les toitures, menuiseries, façades et pignons, clôtures, est celle de la plaquette des couleurs du Valois disponible en annexe du présent règlement.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal...) est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les constructions doivent présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone. Elles doivent présenter une simplicité de volumes et s'adapter au terrain naturel.

Toutes les constructions et partie de construction (sous-sols, extensions, annexes...) doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture contemporaine ou mettant en œuvre des technologies énergétiques innovantes ou bioclimatiques est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée. Il en va de même pour l'utilisation des matériaux biosourcés.

b. Toitures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

S'il présente une toiture à pentes, le volume principal de la construction doit comporter deux pentes comprises entre 35° et 55°. Toutefois, les volumes présentant un toit terrasse, végétalisé ou non, sont également admis.

En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

Les couvertures de toutes les constructions (hors construction agricole) doivent être réalisées dans un matériau ayant la teinte et l'aspect :

- De l'ardoise naturelle (27x18 cm) posée droite,
- De la tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
- De la tuile mécanique (22 au m²)

Cette disposition s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite, sauf en cas de rénovation de toitures existantes.

Il sera en outre possible d'utiliser le même matériau de couverture que l'existant en cas de réfection, d'aménagement ou d'extension d'une toiture qui ne serait pas conforme avec le présent article.

Les extensions, quelle que soit leur surface, et les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol peuvent avoir une inclinaison libre des pentes ainsi qu'un libre choix du matériau de couverture à condition qu'il ne s'agisse pas de matériaux précaires. Ces adjonctions doivent rester en harmonie et en cohérence avec le bâti existant et l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

c. Façades

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

La modénature doit rester sobre.

Les subdivisions horizontales doivent se résumer à la corniche, au bandeau d'étage et au soubassement.

Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.

Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse ou gratté rappelant les mortiers bâtards. La teinte doit être choisie dans la palette des couleurs du Valois présente en annexe.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

La réalisation d'un bardage dans un matériau contemporain (aspect bois, métal, céramique...) est admise sous réserve d'assurer une harmonie et une cohérence avec l'environnement de la construction.

d. Ouvertures

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

Les ouvertures, y compris les fenêtres de toit, donnant sur l'espace public ne doivent pas être carrées.

Sauf contraintes techniques justifiées, les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

La couleur des menuiseries, portes, garde-corps... doit être choisie dans la palette de couleur du Valois présente en annexe.

Les coffres des volets roulants doivent être prévus à l'intérieur de la construction.

e. Dispositions complémentaires concernant les annexes

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

Les abris de jardin ne doivent pas être réalisés dans des matériaux précaires ou de récupération. S'ils sont peints, la teinte devra être choisie dans la palette de couleur du Valois disponible en annexe.

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec la construction principale.

f. Dispositions diverses

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être cachées par une haie d'essences variées et non visibles depuis l'espace public.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, seront soit intégrés directement à la toiture, soit installés en surimposition. Dans ce dernier cas, ils devront néanmoins être installés au plus proche de la toiture existante et en respectant son inclinaison et, le plus possible, sa teinte afin de s'insérer harmonieusement dans l'environnement.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de circulation ou de stockage doivent être traités en espaces verts de pleine terre et, dans la mesure du possible, plantés.

Ils représenteront 10% minimum de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour les constructions nouvelles, les surfaces dédiées au stationnement doivent privilégier les revêtements perméables. Néanmoins, les parkings devant recevoir des véhicules lourds ou si l'activité l'exige, pourront réaliser des places de stationnement imperméabilisées.

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

Dans toute opération de construction d'au moins 5 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 25 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement) avec minimum 1 000m² d'un seul tenant.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Pour toute plantation, le choix d'espèces adaptées aux usages et fonctions du lieu (Se reporter à la liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

En particulier, pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions doivent être privilégiées.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes sur un terrain doivent être maintenues, notamment lors du choix d'implantation des constructions nouvelles.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les plantations, et en particulier les haies, devront être d'essences diversifiées. La constitution d'une haie mono-spécifique est interdite.

2.3.3. Clôtures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les couleurs des enduits, portails et éléments surmontant les murs-bahuts doivent être choisis en harmonie avec la construction principale et dans la palette des couleurs du Valois située en annexe.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahuts...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

► *Sur rue*

La hauteur maximale de la clôture sur rue est de 1,20 mètres.

Elle doit être constituée d'un mur-bahut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grille, lisse...), et doublé ou non d'une haie vive d'essences diversifiées.

► *En limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 2,00 mètres.

Les clôtures constituées de plaques de bétons sont interdites.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisant pour assurer la bonne manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et satisfaire notamment aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATIONS	Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement non couvertes par logement. Cette règle n'exclut pas la réalisation, en sus, de places de stationnement couvertes (garage). Les opérations d'ensemble créant plus de 3 logements doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 3 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées. Dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS DE 3 LOGEMENTS	Pour les bâtiments de 3 logements ou plus, il est exigé la réalisation d'un local sécurisé pour le stationnement des vélos. La superficie de ce local, qui ne pourra être inférieure à 3 m², doit être calculée avec les ratios suivants : au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas.
---	--

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique (voie de desserte) et équipée comme tel.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau destinée à la consommation humaine

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUc

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux avant d'être reçues.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réalisation de constructions annexes ou s'il existe déjà un espace destiné au stockage des déchets sur l'unité foncière.

3.2.4. Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques doivent être réalisés en souterrain.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUC

Pour toute nouvelle construction et dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numériques dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication électronique lorsque celui-ci sera installé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	2AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	×
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- De ne pas remettre en cause, l'aménagement futur de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.
- Que leur surface de plancher n'excède pas 15m²

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Le stationnement permanent des caravanes,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières, gravières et sablières,
- Les décharges et dépôt de véhicules.

■ Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :

- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 60cm,
- A l'aménagement paysager des espaces non construits et dans la limite de 60cm,
- Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU**

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

2.4. Stationnement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le



ID : 060-216006742-20241209-D492024-DE

+ 5. Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	A
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✓
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓ ¹
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ²
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles (constructions, extensions, annexes) soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (logement de l'exploitant ou de ses salariés) et qu'elles soient implantées à 50 m maximum des bâtiments de l'exploitation de laquelle elles dépendent.
- Pour la réalisation d'annexe à l'habitation (y compris les piscines) des tiers (hors exploitants agricoles) :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole,
 - Que les constructions s'implantent à l'intérieur d'un périmètre de 50m de rayon mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
 - Que leur emprise au sol n'excède pas 30m². Cette surface peut être utilisée en une ou plusieurs fois mais elle constitue un plafond à respecter durant la période d'application du PLU.
- Pour la réalisation d'extension des constructions à usage d'habitation des tiers (hors exploitants agricoles) :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole,
 - Qu'elle soit limitée, durant la période d'application du PLU, à une augmentation de 30% de l'emprise au sol de la construction principale (en une ou plusieurs fois),
 - La surface de référence de la construction principale est celle existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

■ ✓² | **A condition :**

- D'être compatible avec les sensibilités paysagères du secteur,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

Sont, en outre, autorisés :

- Les abris pour animaux, de 15m² maximum, ouverts sur au moins un des côtés et dans la limite de un, par unité foncière.

■ **Dispositions complémentaires relatives aux mares protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Éléments portés au plan de zonage et liste en annexe du présent règlement)**

Le remblaiement des mares est strictement interdit.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A**

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

■ Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC),
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Les constructions, à l'exception des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, des abris pour animaux et des piscines, doivent être implantées en respectant un recul minimal de 10m comptés depuis l'alignement.

Les abris pour animaux doivent respecter un recul minimal de 5m comptés depuis l'alignement.

b. Par rapport aux limites séparatives

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction (H/2) avec un minimum de 6m.

Les abris pour animaux doivent être implantées en respectant un retrait de 3m minimum des limites séparatives. Ce retrait est porté à 6m en limite d'une zone U.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout terrassement, du point le plus bas jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder :

- R+1+c et 11m au faîtage pour les constructions à pentes,
- R+1 et 7m à l'acrotère pour les constructions à toitures plates, végétalisées ou non.

Les extensions des constructions à usage d'habitation devront présenter une hauteur inférieure ou égales à celle de la construction principale.

La hauteur des annexes inférieures à 30m² d'emprise au sol et des abris pour animaux ne peut excéder 2,5m à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 15m (au faîtage ou à l'acrotère). Elle peut être portée à 20m pour les constructions techniques de type silo.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

L'emprise au sol des annexes à l'habitation de tiers (hors exploitants agricoles) est limitée à 30m². Cette surface peut être utilisée en une ou plusieurs fois mais elle constitue un plafond à respecter durant la période d'application du PLU.

Les extensions des habitations existantes de tiers (hors exploitants agricoles) sont limitées, durant la période d'application du PLU, à une augmentation de 30% de l'emprise au sol de la construction principale (en une ou plusieurs fois). La surface de référence de la construction principale est celle existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.2) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Pour plus d'information sur le vocabulaire architectural employé dans ce chapitre, se reporter au lexique disponible au début du présent règlement.

La référence de couleurs admises pour les toitures, menuiseries, façades et pignons, clôtures, est celle de la plaquette des couleurs du Valois disponible en annexe du présent règlement.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal...) est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les constructions doivent présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone. Elles doivent présenter une simplicité de volumes et s'adapter au terrain naturel.

Toutes les constructions et partie de construction (sous-sols, extensions, annexes...) doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture contemporaine ou mettant en œuvre des technologies énergétiques innovantes ou bioclimatiques est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et soignée. Il en va de même pour l'utilisation des matériaux biosourcés.

b. Toitures

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

S'il présente une toiture à pentes, le volume principal de la construction doit comporter deux pentes comprises entre 35° et 55°. Toutefois, les volumes présentant un toit terrasse, végétalisé ou non, sont également admis.

En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.

Les couvertures de toutes les constructions (hors construction agricole) doivent être réalisées dans un matériau ayant la teinte et l'aspect :

- De l'ardoise naturelle (27x18 cm) posée droite,
- De la tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ)
- De la tuile mécanique (22 au m²)

Cette disposition s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite, sauf en cas de rénovation de toitures existantes.

Il sera en outre possible d'utiliser le même matériau de couverture que l'existant en cas de réfection, d'aménagement ou d'extension d'une toiture qui ne serait pas conforme avec le présent article.

Les extensions, quelle que soit leur surface, et les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol peuvent avoir une inclinaison libre des pentes ainsi qu'un libre choix du matériau de couverture à condition qu'il ne s'agisse pas de matériaux précaires. Ces adjonctions doivent rester en harmonie et en cohérence avec le bâti existant et l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE ET AUX ABRIS POUR ANIMAUX

Les constructions peuvent avoir une inclinaison libre des pentes.

Les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise. Les matériaux translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur des bâtiment sont également autorisés.

c. Façades

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

La modénature doit rester sobre.

Les subdivisions horizontales doivent se résumer à la corniche, au bandeau d'étage et au soubassement.

Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints doivent être exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur essuyés.

Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit taloché lisse ou gratté rappelant les mortiers bâtards. La teinte doit être choisie dans la palette des couleurs du Valois présente en annexe.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings etc.) est interdit.

La réalisation ponctuelle (partie de la construction principale, annexe, extension...) d'un bardage dans un matériau différent (aspect bois, métal, céramique...) est admise sous réserve d'assurer une harmonie et une cohérence avec le reste de la construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE ET AUX ABRIS POUR ANIMAUX

Les constructions peuvent avoir des façades réalisées en bardage d'aspect métallique ou bois, de couleur naturelle ou choisie dans une teinte proche de celles proposées dans la palette ci-dessous.

RAL 1019 Beige gris	RAL 7006 Gris beige	RAL 7022 Gris terre d'ombre	RAL 6003 Vert olive	RAL 5008 Bleu gris	RAL 8012 Brun rouge
------------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, ce sont les dispositions générales de la zone UA détaillées au paragraphe précédent qui s'appliquent.

d. Ouvertures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Les ouvertures, y compris les fenêtres de toit, donnant sur l'espace public doivent être plus hautes que larges.

Sauf contraintes techniques justifiées, les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

La couleur des menuiseries, portes, garde-corps... doit être choisie dans la palette de couleur du Valois présente en annexe.

Sauf impossibilité technique, les coffres des volets roulants doivent être prévus à l'intérieur de la construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS À USAGE AGRICOLE ET AUX ABRIS POUR ANIMAUX

Aucune dispositions particulières ne s'appliquent.

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, ce sont les dispositions générales de la zone UA détaillées au paragraphe précédent qui s'appliquent.

e. Dispositions complémentaires concernant les annexes

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Les abris de jardin ne doivent pas être réalisés dans des matériaux précaires ou de récupération. S'ils sont peints, la teinte devra être choisie dans la palette de couleur du Valois disponible en annexe.

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie avec la construction principale.

Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux annexes à l'activité agricole.

f. Dispositions diverses

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être cachée par une haie d'essences variées et non visibles depuis l'espace public.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

ENSEMBLE DES PROJETS

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée.

La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES A USAGE D'HABITATION

(Réhabilitation, modification ou surélévation)

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, seront soit intégrés directement à la toiture, soit installés en surimposition. Dans ce dernier cas, ils devront néanmoins être installés au plus proche de la toiture existante et en respectant son inclinaison et, le plus possible, sa teinte afin de s'insérer harmonieusement dans l'environnement.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Une augmentation de cette saillie pourra toutefois être autorisée pour des motifs justifiés liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visible depuis l'espace public.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

CONSTRUCTIONS NEUVES A USAGE D'HABITATION

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet.

Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, seront soit intégrés directement à la toiture, soit installés en surimposition. Dans ce dernier cas, ils devront néanmoins être installés au plus proche de la toiture existante et en respectant son inclinaison et, le plus possible, sa teinte afin de s'insérer harmonieusement dans l'environnement.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, de circulation ou de stockage doivent être traités en espaces verts de pleine terre et, dans la mesure du possible, plantés.

Pour les constructions nouvelles, les surfaces dédiées au stationnement doivent privilégier les revêtements perméables. Néanmoins, les parkings devant recevoir des véhicules lourds ou si l'activité l'exige, pourront réaliser des places de stationnement imperméabilisées.

Les aires de stockage, si la nature des matériaux stockés le permet, doivent privilégier l'utilisation de revêtements perméables.

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager approprié à leur usage, et notamment autour des bâtiments agricoles. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site.

Pour toute plantation, le choix d'espèces adaptées aux usages et fonctions du lieu (Se reporter à la liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

En particulier, pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions doivent être privilégiées.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes sur un terrain doivent être maintenues, notamment lors du choix d'implantation des constructions nouvelles.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les plantations, et en particulier les haies, devront être d'essences diversifiées. La constitution d'une haie mono-spécifique est interdite.

2.3.3. Clôtures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive d'essences diversifiées, de type haie champêtre.

Elles pourront être doublées d'un grillage positionné côté intérieur de la parcelle.

A l'alignement, comme en limites séparatives, les grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures liées à l'activité agricole.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisant pour assurer la bonne manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et satisfaire notamment aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATIONS	Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation Sauf impossibilité technique justifiée, les règles édictées ci-dessous pour les constructions neuves s'appliquent aux réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi qu'aux changements de destination à vocation d'habitation. Toute modification de la surface de plancher entraînant la disparition d'une ou plusieurs places de stationnement préexistantes doit être compensée par la recréation du nombre de place supprimée. Constructions nouvelles Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement non couvertes par logement. Cette règle n'exclut pas la réalisation, en sus, de places de stationnement couvertes (garage).
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique (voie de desserte) et équipée comme tel.

En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci doit être commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau destinée à la consommation humaine

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier sous réserve qu'elle soit expressément autorisée par arrêté préfectoral et conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau public devra être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux avant d'être reçues.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, de réhabilitation ou créant plus de 2 logements, le local poubelle sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réalisation de constructions annexes ou s'il existe déjà un espace destiné au stockage des déchets sur l'unité foncière.

3.2.4. Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

La distribution de l'énergie électrique, la desserte téléphonique et les câblages numériques doivent être réalisés en souterrain.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A

Pour toute nouvelle construction et dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la mise en place de gaines souterraines permettant le passage et le raccordement aux réseaux de communication numériques dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à Très Haut Débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, des dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées au réseau de communication électronique lorsque celui-ci sera installé.

+ 6. Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	N
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	×
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- D'être compatible avec les sensibilités paysagères du secteur,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

► **Dispositions complémentaires relatives aux mares protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Éléments portés au plan de zonage et liste en annexe du présent règlement)**

Le remblaiement des mares est strictement interdit.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N**

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC),
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques (ensoleillement).

2.1.1. Implantation des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.2) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC).

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte : au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (chalet savoyard, ferme normande, mas provençal...) est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les constructions doivent présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone. Elles doivent présenter une simplicité de volumes et s'adapter au terrain naturel.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N

Non réglementé

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N

Non réglementé

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N

Pour toute plantation, le choix d'espèces adaptées aux usages et fonctions du lieu (Se reporter à la liste en annexe du présent règlement) est préconisé.

Les plantations, et en particulier les haies, devront être d'essences diversifiées. La constitution d'une haie mono-spécifique est interdite.

2.3.3. Clôtures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N

Les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol,

Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre de hauteur.

Elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Elles doivent être réalisées dans des matériaux naturels ou traditionnels.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ; aux clôtures des élevages équin ; aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ; aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ; aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ; aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ; aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ; aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ; aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public ; aux clôtures des habitations et sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel à condition qu'elles soient édifiées à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Les clôtures végétales doivent être constituées par une haie vive d'essences diversifiées, de type haie champêtre.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière. L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2.4. Stationnement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Les espaces de dégagement doivent être suffisant pour assurer la bonne manœuvre des véhicules.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et satisfaire notamment aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau destinée à la consommation humaine

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier sous réserve qu'elle soit expressément autorisée par arrêté préfectoral et conforme à la réglementation en vigueur.

3.2.2. Assainissement // Déchets // Électricité, éclairage et télécommunication // Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 12/12/2024

Reçu en préfecture le 12/12/2024

Publié le

ID : 060-216006742-20241209-D492024-DE



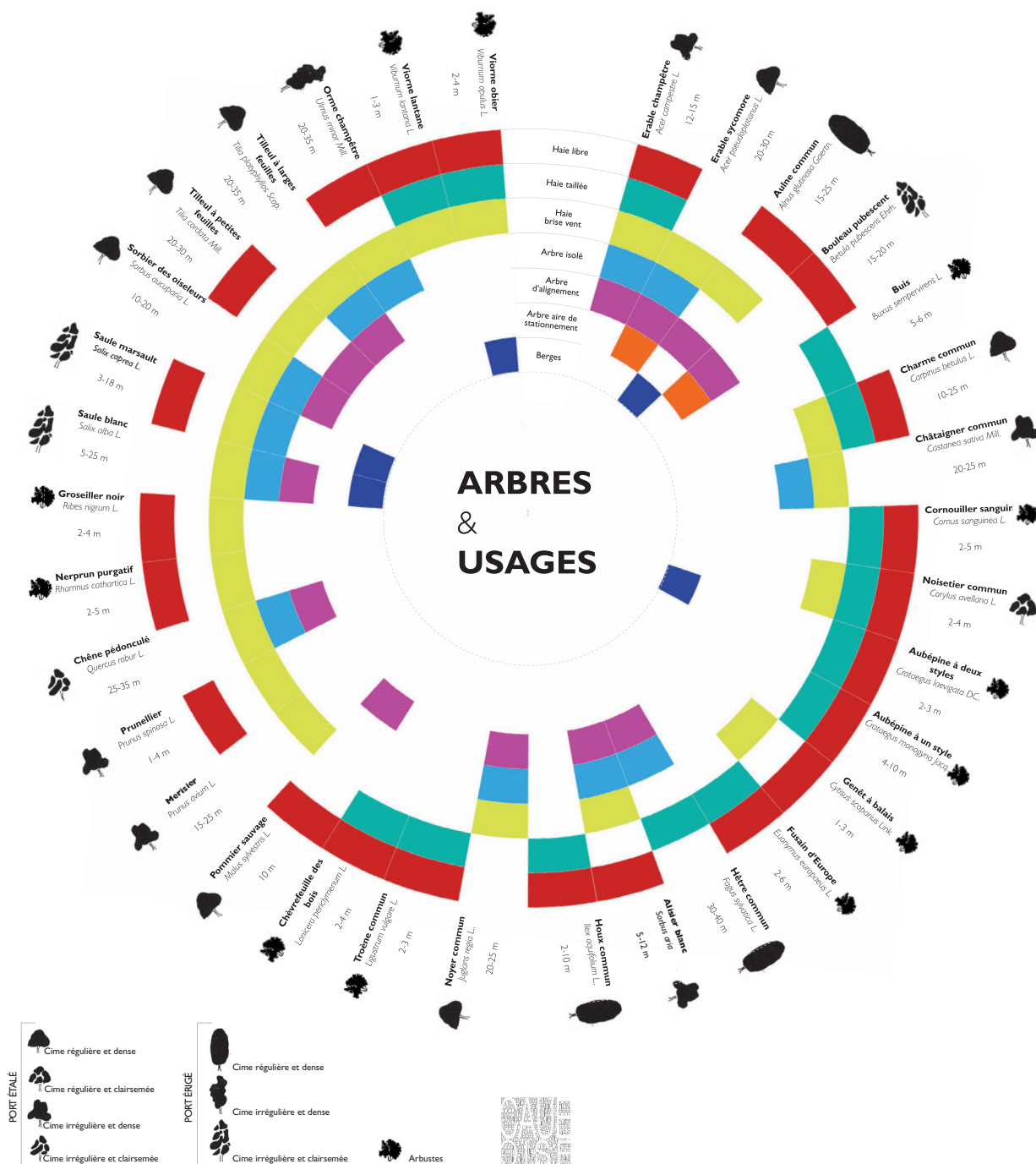
+7. Annexes

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Destination	Destinataire	Superficie
ER 1	Aménagement de l'espace public (mise en valeur de la perspective sur l'église)	Commune	80 m2
ER 2	Elargissement du chemin du Montrolle (2,5m)	Commune	368 m2
ER 3	Elargissement de voirie (4m)	Commune	809 m2
ER 4	Aménagement hydraulique (création d'un fossé)	Commune	425 m2
ER 5	Création d'une circulation agricole (tour de ville)	Commune	3 676 m2
ER 6	Aménagement de voirie	Commune	8 m2
ER 7	Aménagement de voirie	Commune	2 m2
ER 8	Aménagement hydraulique (création d'un fossé)	Commune	1 113 m2
ER 9	Aménagement hydraulique (création d'un bassin)	Commune	1 917 m2
ER 10	Aménagement de voirie	Commune	8 m2
ER 11	Création d'un chemin piéton	Commune	675 m2
ER 12	Aménagement paysager de l'entrée de village (création d'un chemin piéton et d'une noue)	Commune	812 m2
ER 13	Elargissement de voirie (2m)	Commune	122 m2

ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONIS

Source : Quels végétaux pour quels aménagements ? CAUE 60, Novembre 2013



LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INTERDITES

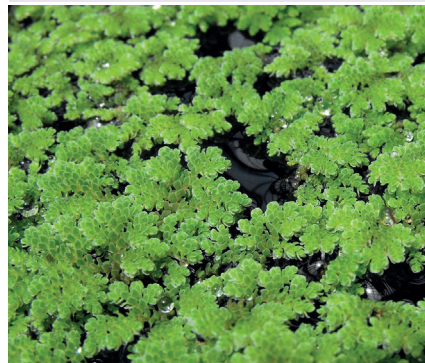
Ailanthe glutineux (Ailanthus altissima)



Aster lancéolé (Aster lanceolatus)



Azolle fausse-filicule (Azolla filiculoides)



Balsamine géante (Impatiens glandulifera)



Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)



Buddleia-Arbre aux papillons (Buddleja davidii)



Cerisier tardif (Prunus serotina)



Elodée de Nuttall (Elodea nuttallii)



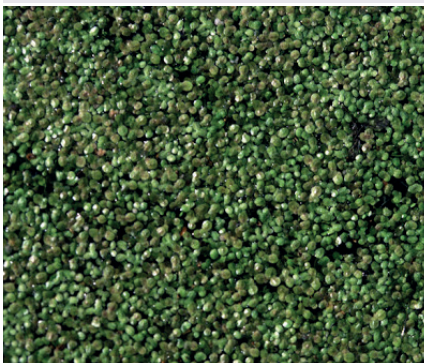
Elodée du Canada (Elodea canadensis)



Lagarosiphon (Lagarosiphon major)



Lentille minuscule (Lemna minuta)



Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora)



Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)



Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)



Solidage glabre (*Solidago gigantea*)



Spartine anglaise (*Spartina townsendii*)



Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)



NUANCIER COULEURS

Source : Pays de Valois et CAUE 60

LES COULEURS DU VALOIS

redécouvrons notre patrimoine et les couleurs du "pays"

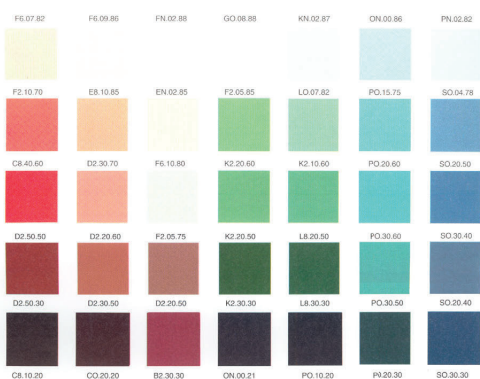


Palettes de couleurs ayant reçu l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France.

FAÇADES



PONCTUELLES



MENUISERIES ET VOLETS

PORTES ET GARDE-CORPS

Les matériaux et les couleurs sont le reflet d'une longue tradition de mise en relation entre paysage naturel et patrimoine bâti qui participe au caractère identitaire d'un "pays".

Ainsi dans le Valois, les éléments colorés des constructions anciennes ont été recensés et classés de la manière suivante :

- des relevés et des prélèvements ont été méticuleusement effectués sur le terrain
- les couleurs ont été répertoriées à l'aide de "nuanciers" avec références.

Deux catégories d'éléments colorés sont distinguées :

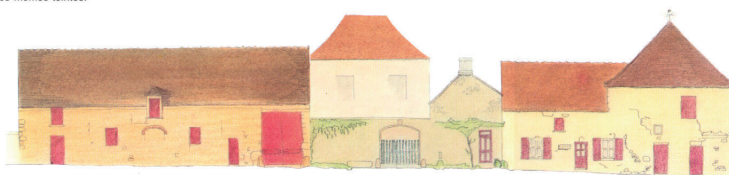
- d'une part la palette FAÇADES couleurs des matériaux des murs (*revêtements et modénatures*),
- d'autre part la palette PONCTUELLES couleurs des éléments secondaires (*menuiseries, volets, portes et garde-corps*).

Le résultat de cette analyse n'est pas d'imposer aux valoisien un choix restreint de couleurs mais au contraire de mettre en évidence les couleurs locales et de proposer une gamme étendue de tonalités permettant à chacun de faire son choix en rapport avec l'harmonie colorée générale spécifique au Valois tout en tenant compte des couleurs avoisinantes.

Les couleurs étrangères à cette palette ne sont donc pas recommandées.

Une plaquette de recommandations pour le ravalement des façades dans le Valois présentant le nuancier de couleurs est disponible en mairie ou auprès du Sep Valois Développement. Pour tous renseignements complémentaires contacter le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de l'Oise au 44.58.00.58.

Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.



Nanteuil-le-Haudouin



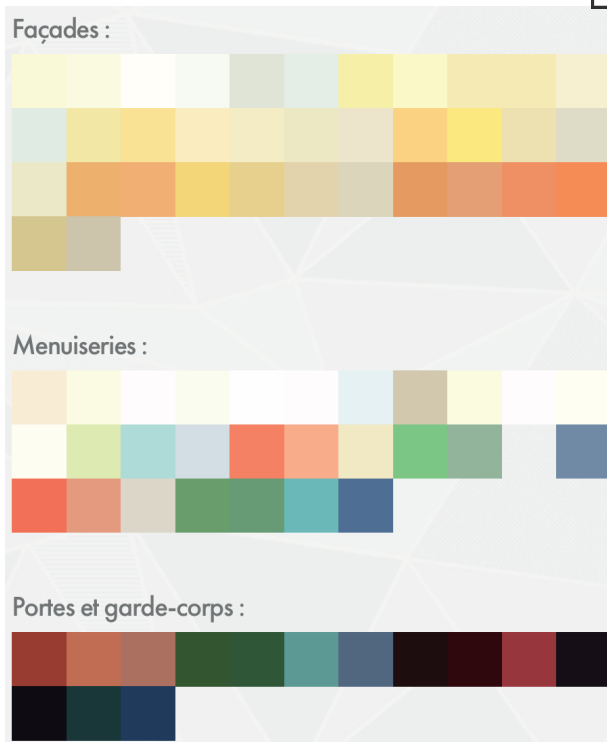
Rosières



Affiche réalisée par le CAUE de l'Oise et financée par le Conseil Régional de Picardie, avec la participation de la société Astral.

Octobre 1994.

graphiste 60250 MOUY - Tél. 44.56.56.86



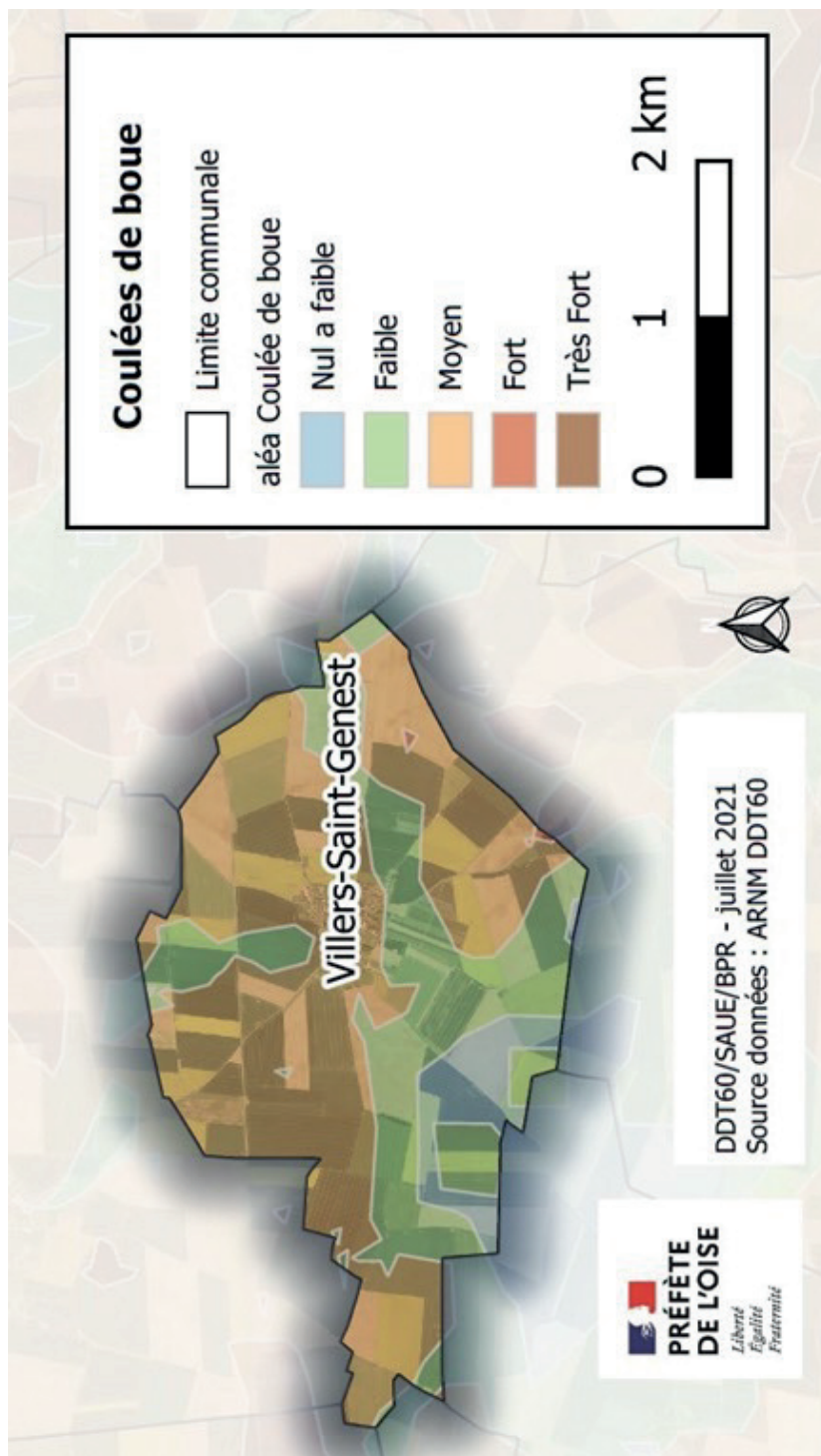
Plus d'informations sur le site internet du CAUE 60 :
<http://www.caue60.com/vous-construisez/vos-matériaux-et-vos-couleurs/recommandations/commander-vos-échantillons/?idrecom=6>

INFORMATIONS CONCERNANT LES SOUJETS À DES RISQUES

Les cartographies ci-après sont présentées à titre d'information et non pas de valeur contractuelle. Il est vivement recommandé, en amont de tout projet, de mener des études complémentaires afin de lever le(s) risque(s) ou le cas échéant, de mettre en place les mesures constructives adaptées.

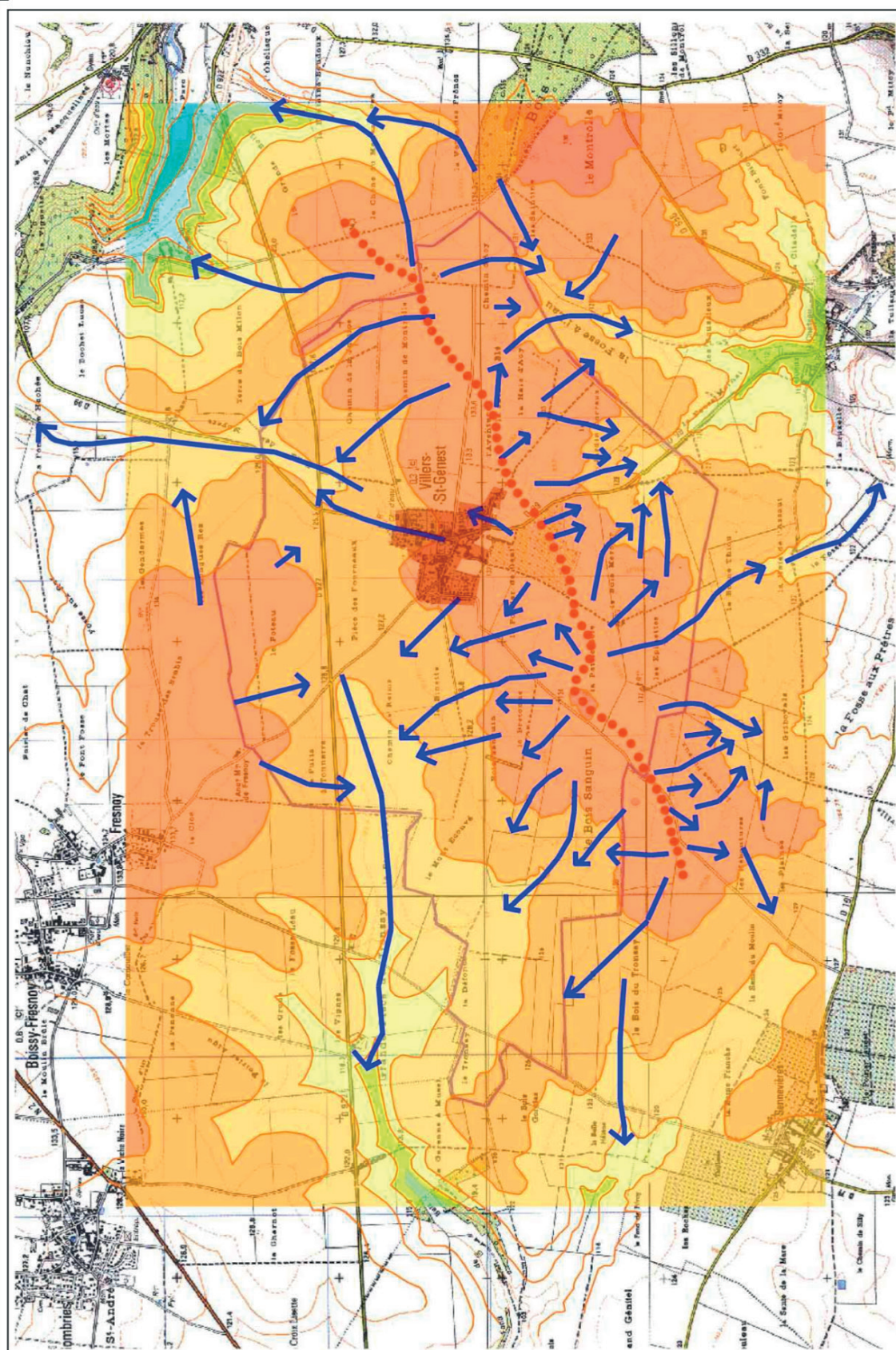
Risque coulées de boue

Source : oise.gouv.fr



Axes de ruissellement

Source : inconnue - document issu du rapport de présentation du PLU de 2008



Risque retrait-gonflement des argiles

Source : georisques.gouv.fr