

Commune de SAINT DIDIER DE FORMANS

DEPARTEMENT DE L'AIN

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

DOSSIER POUR APPROBATION



4d – Règlement

PLU approuvé le 14 Mars 2017

Modification n°1 approuvée le 08 Avril 2021

Arrêté prescrivant la modification n°2 le 21 Décembre 2020

Vu pour être annexé à notre délibération
en date du 08 novembre 2021

Pour copie conforme,

Le Maire, Frédéric VALLOS

Le

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>9</u>
ZONE UA	11
CARACTÈRE DE LA ZONE	11
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS.....	12
SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	13
SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	14
ZONE UB	23
CARACTÈRE DE LA ZONE	23
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS.....	24
SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	25
SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	26
ZONE UC	37
CARACTÈRE DE LA ZONE	37
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS.....	38
SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	39
SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	41
ZONE UL	53
CARACTÈRE DE LA ZONE	53
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS.....	54
SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	55
SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	56
<u>TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....</u>	<u>61</u>
ZONE 1AU	63
CARACTÈRE DE LA ZONE	63
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS.....	64
SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	65
SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	66
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>77</u>
ZONE A	79

CARACTÈRE DE LA ZONE	79
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS.....	80
SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	83
SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	84
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	93
ZONE N	95
CARACTÈRE DE LA ZONE	95
SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITÉS.....	96
SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	99
SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	100
<u>ANNEXE - NUANCIER.....</u>	108
<u>ANNEXE - GLOSSAIRE.....</u>	112

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles R151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SAINT DIDIER DE FORMANS**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 215.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique :

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), 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 de Rhône-Alpes – Service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance - 6, quai Saint-Vincent - 69283 Lyon cedex 01 - Tél : 33 [0]4.72.00.44.00 - Fax : 33 [0]4.72.00.43.30).

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 » (article 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 ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir.

- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

En ce qui concerne le sursis à statuer :

- L'article L 424-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

En ce qui concerne le raccordement à un réseau d'assainissement collectif :

- L'article L.133-1 du code de la santé public oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. annexe 2 du règlement) ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone qui comprend le centre ancien de Saint Didier de Formans.

La zone **UB**, zone qui correspond aux zones en périphérie du centre ancien dense et aussi au vieux bourg.

La zone **UC**, correspondant aux secteurs de constructions plus récentes en périphérie plus lointaine du centre ancien.

La zone **UL**, correspondant aux secteurs urbanisés réservés aux équipements publics et d'intérêt collectif à vocation sociale, scolaire, de sports ou de loisirs.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte à dominante d'habitat.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Elle comprend un secteur **Aa** correspondant à la coupure verte prévue au ScoT et dans lequel la constructibilité est très limitée.

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

Elle comprend un secteur **Nh** correspondant au château de Tanay et dans lequel on admet des possibilités de changement de destination.

Elle comprend un secteur **Njp** correspondant à l'ancien terrain de football dans lequel on admet l'aménagement de jardins partagés.

Elle comprend un secteur **NL** correspondant aux secteurs naturels accueillant des terrains de sports de plein air.

Elle comprend un secteur **Np**, secteur réservé à l'aménagement d'une aire de stationnement à proximité du collège.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une demande d'autorisation, à l'exception des travaux de ravalement.

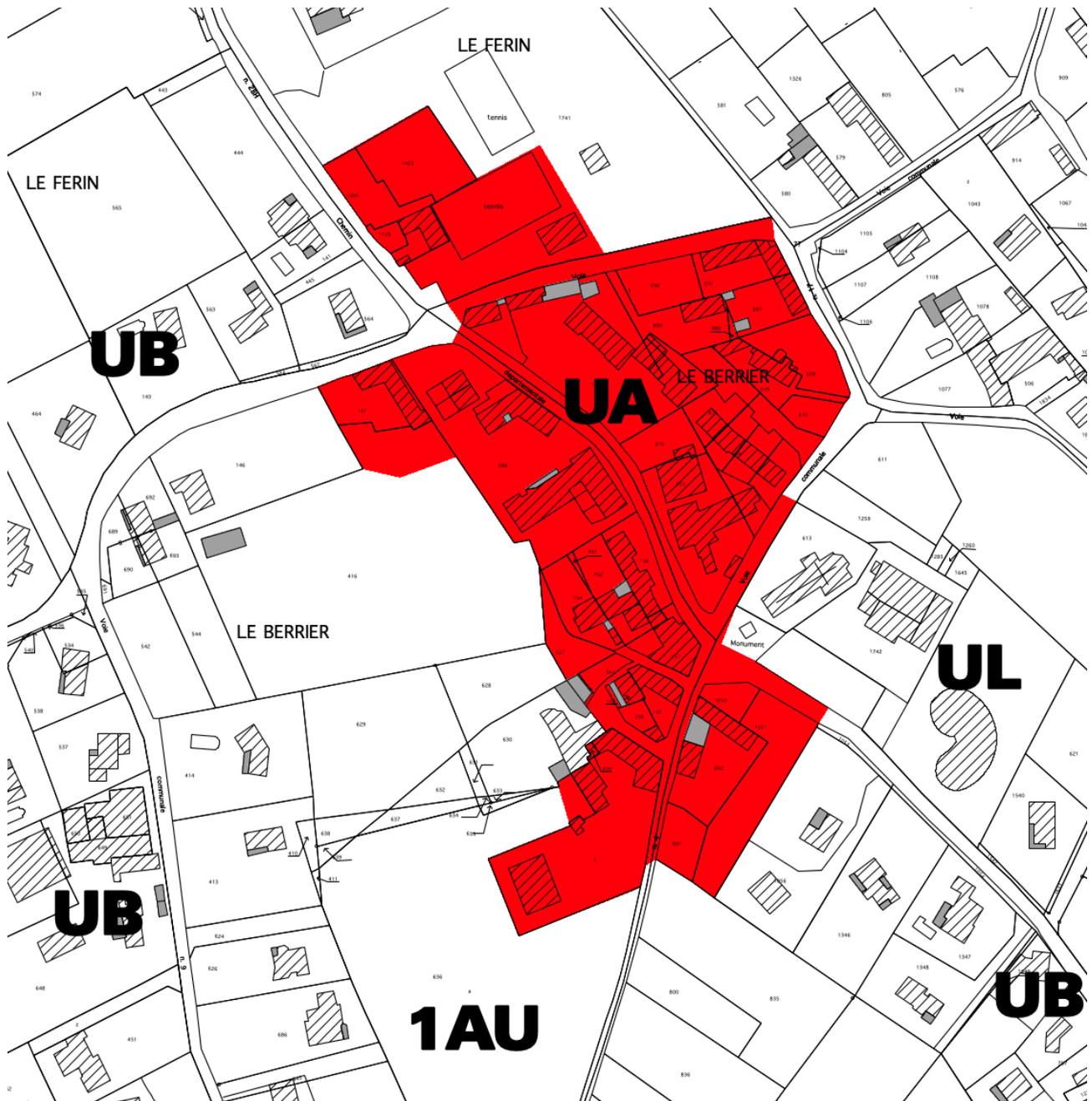
- Il est possible de déroger aux règles d'un PLU dans le cas d'un projet améliorant les performances environnementales et énergétiques (utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés ...) conformément aux dispositions de l'article L111-16 du code de l'urbanisme .

- Le code Civil prévoit à son article 671 qu' « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.
Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.
Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers. »

- Le code Civil prévoit à son article 672 que « Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.
Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.»

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UA** correspond à la partie ancienne et centrale du bourg dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS –

ARTICLE UA 1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	UA		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS *
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			* Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			* Se reporter à l'article 2
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie (comprend les artisans type plombier, maçon..)			* Se reporter à l'article 2
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les terrains de camping,
- * les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- * Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol **inscrites en orange dans le tableau** de synthèse ne sont admises que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 3 logements, les aires de retournement devront être dessinées avec un rayon minimal de 6,50 m.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

Les opérations d'ensembles devront prévoir la mise en place de cheminements réservés aux modes doux sécurisés à minima par la mise de trottoirs sur au moins un côté des voiries internes.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifient.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4– Éclairage des voies

Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Non réglementé.

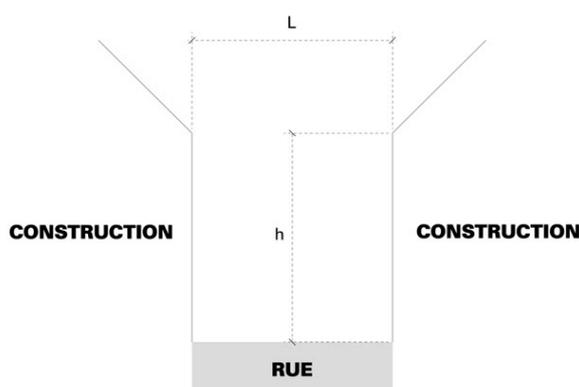
SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

$$L \geq h$$



Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, de sorte à conserver ou créer des effets de rue.

Lorsque cet effet de rue est déjà existant ou assuré par une partie du projet, voire par un mur de clôture, l'implantation de la construction peut être libre.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

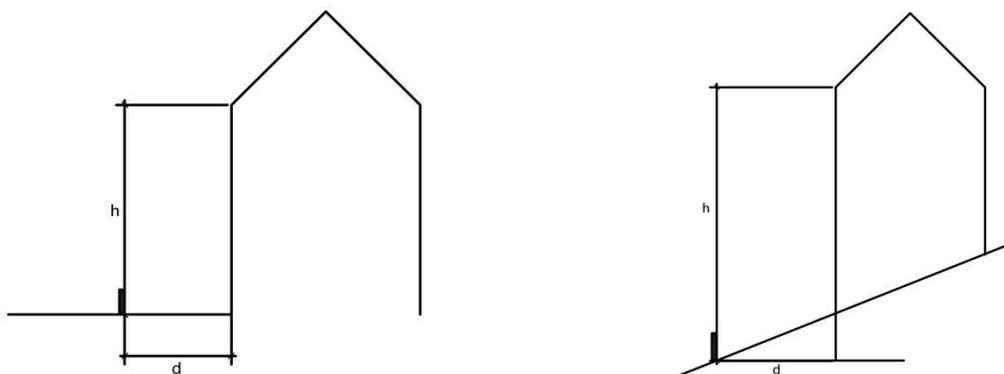
- * pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour les équipements publics et collectifs.
- * pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- * pour les piscines non couvertes
- * pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies peut être imposée.

Dans les autres cas, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation des piscines respectera une distance minimale de 2 m par rapport au point le plus proche du bassin.

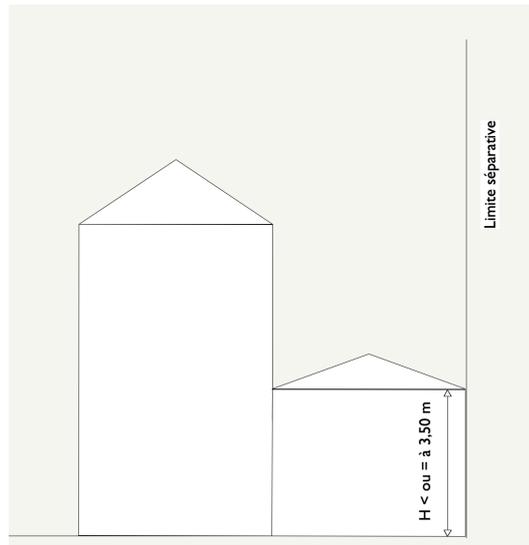


$$\Leftrightarrow d \geq 3 \text{ mètres}$$

$$\Leftrightarrow d \geq h/2$$

Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants :

- * lorsque l'état du bâti environnant le justifie..
- * elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..



- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

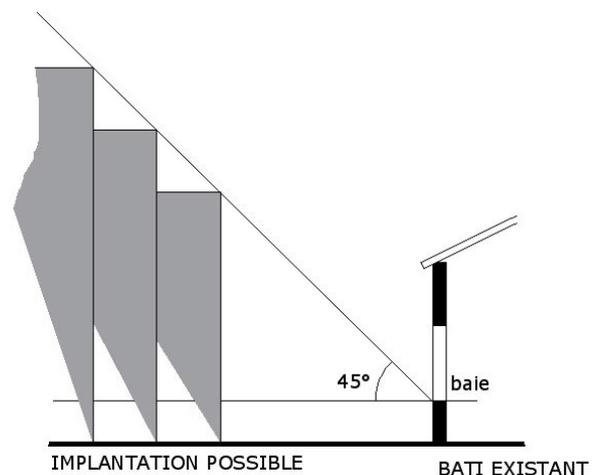
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Les constructions implantées sur un même tènement doivent présenter un aspect homogène.



ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet à l'aplomb de tout point du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur par rapport aux voies limitrophes :

La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Règle générale de hauteur :

La hauteur maximum des constructions est de 11,5 mètres, ou R+2 pour les constructions à usage d'habitat.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes, et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, teintes...

Les détails architecturaux étrangers au type régional sont interdits.

1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les murs de soutènements ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur. Une hauteur plus importante pourra être autorisée si celle-ci permet une meilleure intégration paysagère. La pente des talus ne pourra être supérieure de plus de 15% à la pente naturelle avant travaux. Les sous-sols enterrés sont interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur.

2. Toitures

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%, sauf pour les annexes qui pourront proposer des pentes différentes.

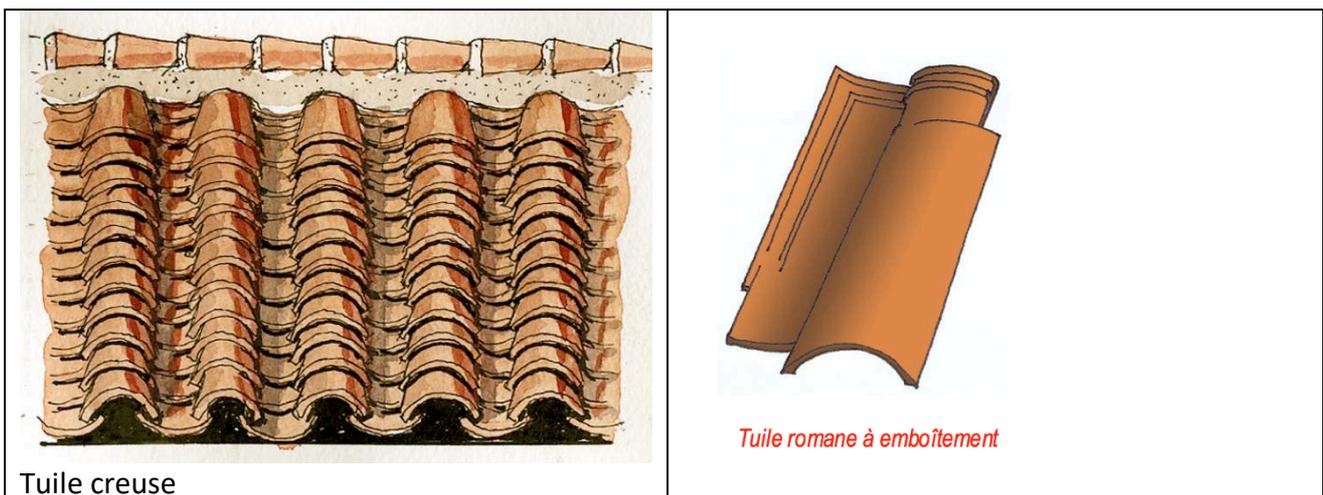
Les panneaux solaires devront respecter la même pente de toiture que celle sur laquelle ils sont posés.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'elles sont entièrement végétalisées.
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement
- Toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.

Elles présenteront un aspect de tuile terre cuite traditionnelle (type tuile creuse traditionnelle ou tuile romane mécanique).

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli. Un panachage entre ces différentes couleurs peut être autorisé.



Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées.

3. Éléments de surface

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit enduite, et les enduits devront être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexé au présent règlement.
- Soit de bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle...

Les menuiseries doivent présenter une teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexer au présent règlement.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, il sera possible d'utiliser d'autres teintes correspondantes à celle du bâtiment existant afin de garder une uniformité sur l'ensemble de la construction.»

4. Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Elles seront constituées par des murs maçonnés enduits en harmonie avec les constructions.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nota : l'article 15 donne aussi des règles pour les clôtures.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour tout aménagement :

- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.
- 1 arbre doit être planté pour 100 m² de surface de pleine terre.

Lorsqu'une construction ou un ensemble de constructions sont réalisés sur un tènement pour l'équivalent d'au moins 10 logements, au moins 10% de la superficie de ce tènement doivent être aménagés en espaces collectifs ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu, mail planté...), aires de stationnement non comprises, sauf s'il s'agit de « stationnements verts » (au moins 50% de la surface de stationnement est végétalisée).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

Les arbres des stationnements et d'alignement :

Tilleul, Erables, Bouleau, Aulne, Liquidambar, Chênes, sorbier des oiseleurs, merisier à grappes, cerisiers

Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées :

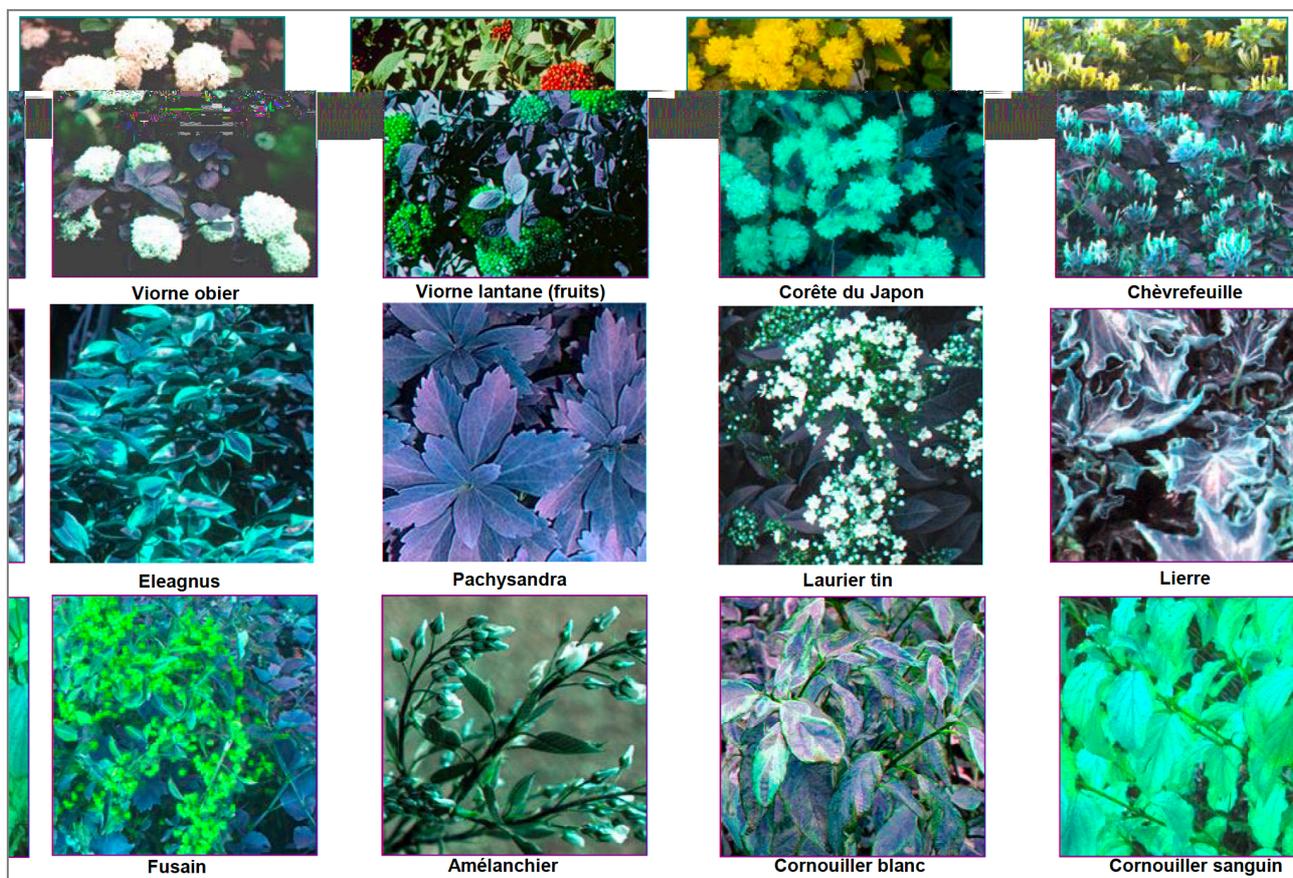
Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Aubépines, Acer campestre, Néfliers, Prunelliers, Amélanchier, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corète du japon, cytise, houx, prunelliers, charmille, groseilliers, houx, lilas, sureau noir, néflier, orangers du Mexique, millepertuis arbustif, Pyracantha, Berberis, Genêts, houx, aubépine

Les haies champêtres :

Prunellier (Prunus spinosa), Troène (Ligustrum vulgare), Bourdaine (Frangula vulgaris), Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), Sureau noir (Sambucus nigra), Fusain (Euonymus europaeus), Viorne lantane (Viburnum lantana), Eglantier (Rosa canina), Alisier blanc (Sorbus aria), Houx, aubépine, Merisier (Prunus avium), Sorbier (Sorbus aucuparia), Charme (Carpinus betulus), Aulne glutineux (Alnus glutinosa), Erable champêtre (Acer campestre), Frêne commun (Fraxinus excelsior), Chêne pédonculé (Quercus robur), Chêne pubescent (Quercus pubescens), Saule marsault (Salix caprea), Châtaignier (Castanea sativa)

Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Hebe véronique, Cerastium Tomentosum (corbeille d'argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,



Les essences végétales à éviter en raison de leur potentiel allergisant sont les suivantes : se référer à l'annexe « Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant ».

Enfin, certaines espèces sont interdites en raison de leur caractère envahissant comme le stipule la loi la loi n°2016-1087 du 8 aout 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages interdit l'introduction de certaines espèces végétales.

ARTICLE UA 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES

Non règlementé.

ARTICLE UA 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1 – Clôtures :

La hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...)

2 – Conservation des haies :

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée...) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.

ARTICLE UA 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UA 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il faudra prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Les aires de stationnement devront être arborées à raison de 1 arbre pour 4 stationnements.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 3 places de stationnement.
- pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par logement

Le stationnement n'est pas règlementé pour les constructions destinées au commerce.

Modalités d'application :

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- * l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS -

ARTICLE UB 1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	UB		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS *
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			* Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			* Se reporter à l'article 2
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie (comprend les artisans type plombier, maçon..)			* Se reporter à l'article 2
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les terrains de camping,
- * les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- * Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol **inscrites en orange dans le tableau** de synthèse ne sont admises que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 3 logements, les aires de retournement devront être dessinées avec un rayon minimal de 6,50 m.

Lorsque l'opération prévoit une collecte des déchets en porte à porte, les aires de retournement devront prévoir un rayon minimal externe à 12 mètres et une bande de roulement à minima égale à 9 mètres.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

Les opérations d'ensembles devront prévoir la mise en place de cheminements réservés aux modes doux sécurisés à minima par la mise de trottoirs sur au moins un côté des voiries internes.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifient.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3 – Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4– Éclairage des voies

Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour les lotissements et opérations groupées, les aménagements doivent prévoir la mise en place sous voirie collective de fourreaux pour la desserte de l'ensemble des bâtiments prévus par des réseaux de communication électronique.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

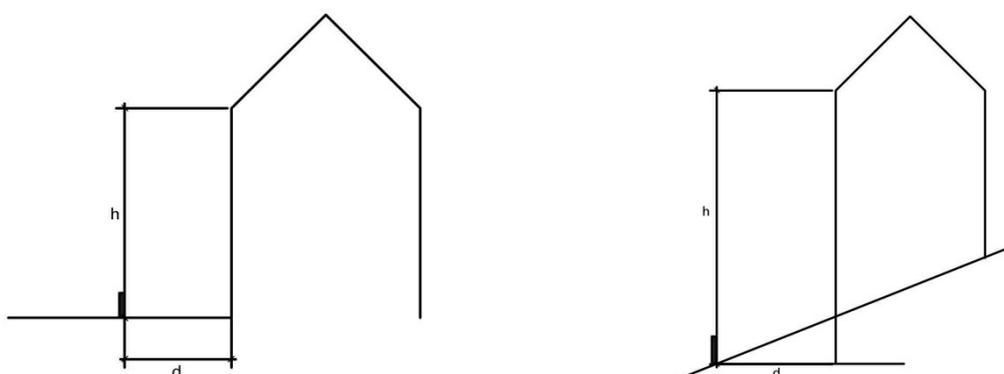
- * pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour les équipements publics et collectifs.

- * pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- * pour les piscines non couvertes
- * pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

L'implantation des piscines respectera une distance minimale de 2 m par rapport au point le plus proche du bassin.

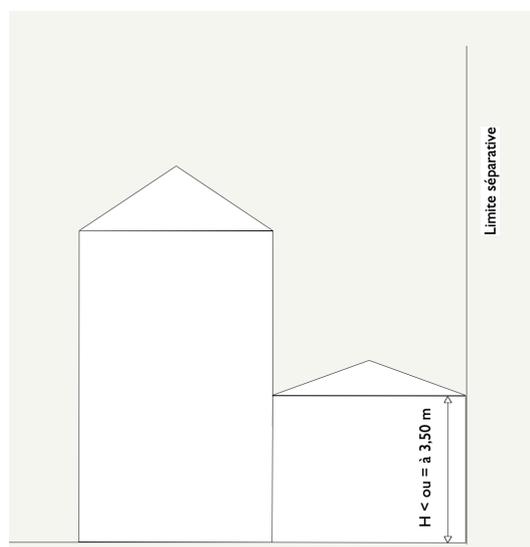


$$\Rightarrow d \geq 3 \text{ mètres}$$

$$\Rightarrow d \geq h/2$$

Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants :

- * lorsque l'état du bâti environnant le justifie..
- * elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..



- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non règlementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de **0,3**.

Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé :

- Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.
- De plus, une, et une seule, extension en rez-de-chaussée de l'emprise au sol dépassant de 20 m² maximum l'emprise au sol existante.
- De plus, une seule annexe isolée dont l'emprise au sol ne dépasse 10 m² pourra être encore autorisée.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet à l'aplomb de tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur par rapport aux voies limitrophes :

La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Règle générale de hauteur :

La hauteur maximum des constructions est de 9,5 mètres, ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes, et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, teintes...

Les détails architecturaux étrangers au type régional sont interdits.

1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les murs de soutènements ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur. Une hauteur plus importante pourra être autorisée si celle-ci permet une meilleure intégration paysagère. La pente des talus ne pourra être supérieure de plus de 15% à la pente naturelle avant travaux.

Les sous-sols enterrés sont interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur.

2. Toitures

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%, sauf pour les annexes qui pourront proposer des pentes différentes.

Les panneaux solaires devront respecter la même pente de toiture que celle sur laquelle ils sont posés.

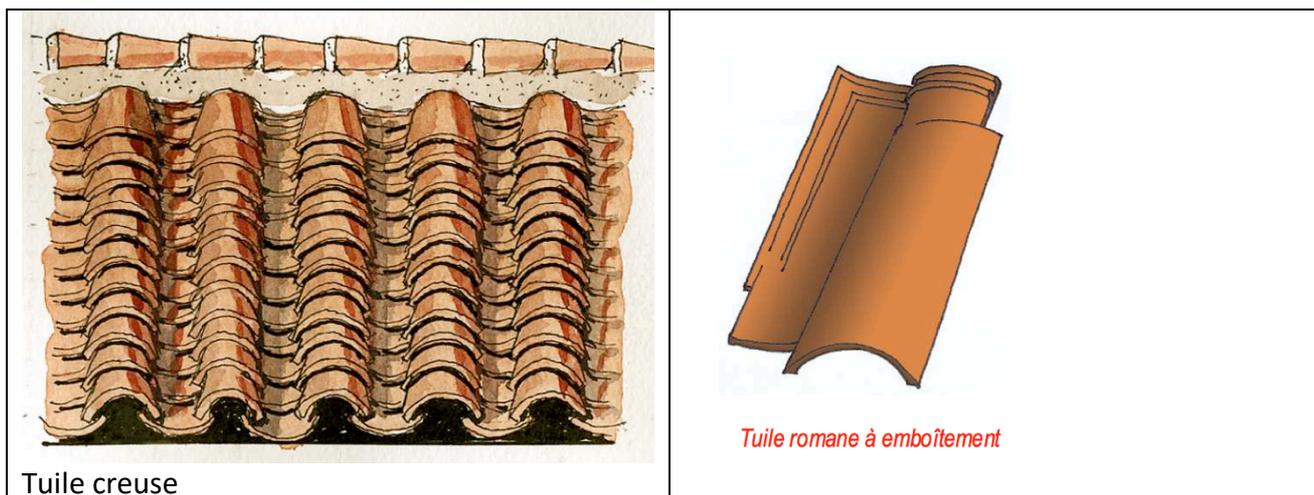
Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'elles sont entièrement végétalisées.
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement

- Toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.

Elles présenteront un aspect de tuile terre cuite traditionnelle (type tuile creuse traditionnelle ou tuile romane mécanique).

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli. Un panachage entre ces différentes couleurs peut être autorisé.



Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées.

3. Éléments de surface

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit enduite, et les enduits devront être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexé au présent règlement.
- Soit de bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle...

Les menuiseries doivent présenter une teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexer au présent règlement.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, il sera possible d'utiliser d'autres teintes correspondantes à celle du bâtiment existant afin de garder une uniformité sur l'ensemble de la construction.»

4. Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Elles seront constituées au moins pour 25% de la longueur du linéaire de clôture d'une haie d'essences locales.

Pour les 75% restant :

- * soit d'un grillage simple ou d'un treillis soudé avec, éventuellement, un muret dont la hauteur ne pourra dépasser 60 cm. Cette clôture pourra être doublée, ou non, d'une haie d'essence locale.
- * soit d'une haie d'essence locale.
- * soit de murs maçonnés enduits en harmonie avec les constructions.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nota : l'article 15 donne aussi des règles pour les clôtures.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site pourront être refusés.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour tout aménagement :

- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.
- 1 arbre doit être planté pour 100 m² de surface de pleine terre.

Lorsqu'une construction ou un ensemble de constructions sont réalisés sur un tènement pour l'équivalent d'au moins 10 logements, au moins 10% de la superficie de ce tènement doivent être aménagés en espaces collectifs ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu, mail planté...), aires de stationnement non comprises, sauf s'il s'agit de « stationnements verts » (au moins 50% de la surface de stationnement est végétalisée).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

Les arbres des stationnements et d'alignement :

Tilleul, Erables, Bouleau, Aulne, Liquidambar, Chênes, sorbier des oiseleurs, merisier à grappes, cerisiers

Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées :

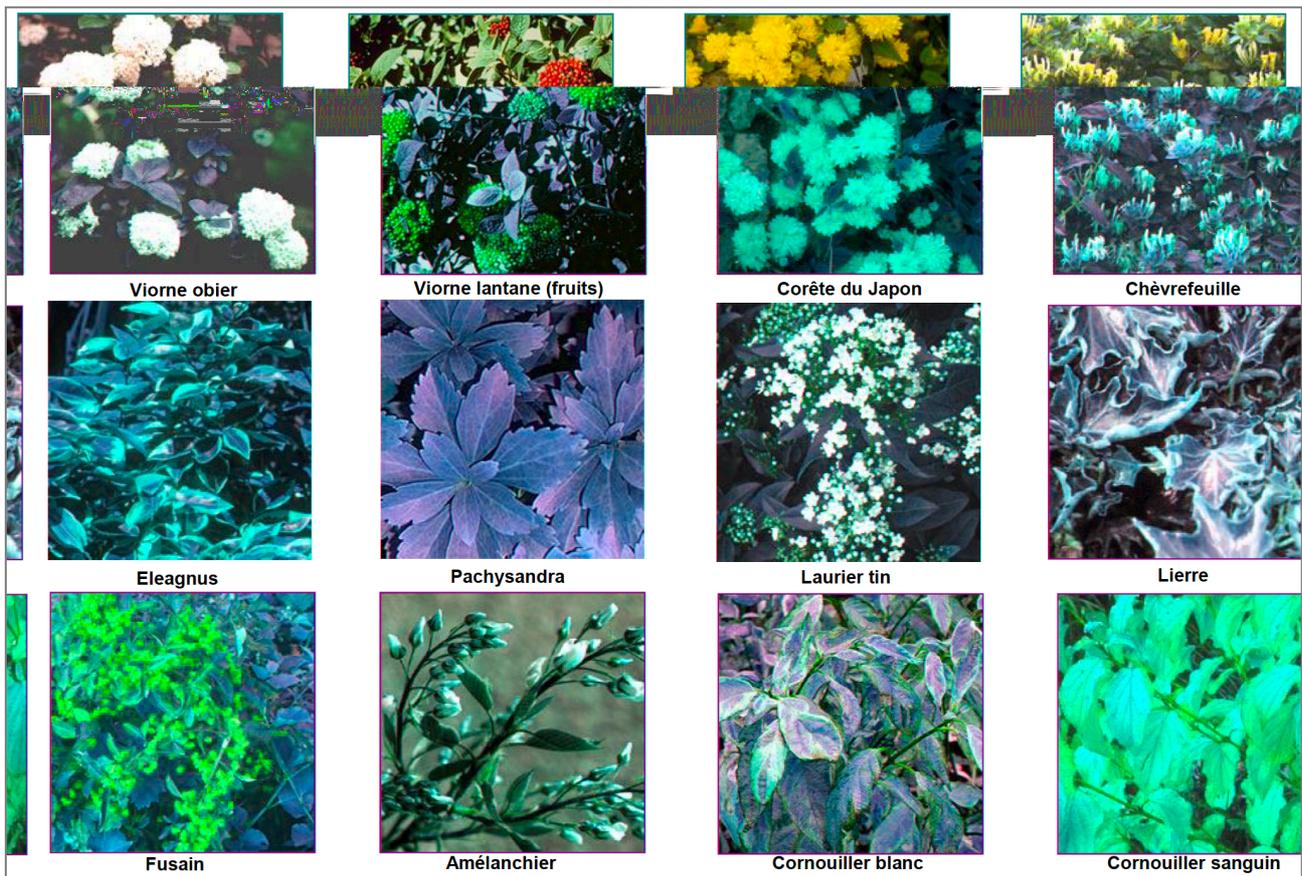
Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Aubépines, Acer campestre, Néfliers, Prunelliers, Amélanche, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corète du japon, cytise, houx, prunelliers, charmillle, groseilliers, houx, lilas, sureau noir, néflier, orangers du Mexique, millepertuis arbustif, Pyracantha, Berberis, Genêts, houx, aubépine

Les haies champêtres :

Prunellier (Prunus spinosa), Troène (Ligustrum vulgare), Bourdaine (Frangula vulgaris), Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), Sureau noir (Sambucus nigra), Fusain (Euonymus europaeus), Viorne lantane (Viburnum lantana), Eglantier (Rosa canina), Alisier blanc (Sorbus aria), Houx, aubépine, Merisier (Prunus avium), Sorbier (Sorbus aucuparia), Charme (Carpinus betulus), Aulne glutineux (Alnus glutinosa), Erable champêtre (Acer campestre), Frêne commun (Fraxinus excelsior), Chêne pédonculé (Quercus robur), Chêne pubescent (Quercus pubescens), Saule marsault (Salix caprea), Châtaignier (Castanea sativa)

Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Hebe véronique, Cerastium Tomentosum (corbeille d'argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,



Les essences végétales à éviter en raison de leur potentiel allergisant sont les suivantes : se référer à l'annexe « Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant ».

Enfin, certaines espèces sont interdites en raison de leur caractère envahissant comme le stipule la loi la loi n°2016-1087 du 8 aout 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages interdit l'introduction de certaines espèces végétales.

ARTICLE UB 14 – SURFACES ÉCO-AMÉNAGÉES

Pour établir la surface éco-aménagée de la parcelle, deux critères doivent être respectés et combinés : le coefficient de biotope (CBS) et le coefficient de pleine terre. Une note explicative est annexée au présent dossier de PLU.

14-1 Le coefficient de pleine terre :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin potager ou horticole, fosse d'arbre, bassin, noue, mare,...

Le coefficient de pleine terre minimum imposé par unité foncière ou par lot dans le cas des opérations d'ensemble est de 0,5.

14-2 Le coefficient de biotope :

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Espaces verts en pleine terre : ratio = 1

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin potager ou horticole, fosse d'arbre, bassin, noue, mare,...

Surfaces imperméables : ratio = 0

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.

Exemples : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointoyés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise.

Surfaces semi-ouvertes : ratio = 0,5

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient d'imperméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CBS à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

Les bassins de piscine sont considérés comme des surfaces semi-perméables.

Exemples : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement.

Espaces verts sur dalle : ratio = 0,7

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.

Exemples : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots.

Récupération des eaux de toitures : ratio = 0,3

Le coefficient de biotope minimum imposé par unité foncière ou par lot dans le cas des opérations d'ensemble est de 0,6.

Le coefficient de Biotope par surface n'est demandé que pour les nouvelles constructions. Il ne s'applique ni aux réhabilitations, ni au changement de destination

Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux)
- la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables)
- la configuration du bâti historique sur la parcelle
- les prescriptions liées aux zones inondables
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique

Cas des constructions existantes

Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés.

Les extensions et aménagements devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées.

Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
- pour une extension inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Nota : Précision sur le **mode de calcul du CBS pour les extensions et aménagements** : Le calcul se fait en prenant en compte les constructions existantes auxquelles on ajoute les extensions, annexes, aménagements souhaités. C'est à partir de ce total que l'on calcule le CBS et voir si celui-ci est respecté.

ARTICLE UB 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1 – Clôtures :

La hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...).

2 – Conservation des haies :

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée

pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée...) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.

ARTICLE UB 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UB 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il faudra prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Les aires de stationnement devront être arborées à raison de 1 arbre pour 4 stationnements.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 3 places de stationnement.
- pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par logement

Modalités d'application :

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- * l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

ZONE UC



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UC** a une fonction principalement résidentielle. Toutefois, elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne les secteurs, en périphérie éloignée de la partie centrale du bourg, comportant essentiellement des constructions individuelles isolées.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu. La volonté est de ne pas densifier ces secteurs éloignés des services et des équipements.

Par ailleurs, dans les secteurs concernés par le PPRI lié au Formans et au Morbier, tout projet, concerné par les risques d'inondabilité, devra donc, également, se référer au règlement du PPRI.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UC 1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	UC		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS *
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			* Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			* Se reporter à l'article 2
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie (comprend les artisans type plombier, maçon..)			* Se reporter à l'article 2
Entreprêt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les terrains de camping,
- * les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- * Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol **inscrites en orange dans le tableau** de synthèse ne sont admises que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Pour les constructions à destination de commerce de détail, seuls sont autorisés les projets d'extension portant sur des commerces de détails existants.

Pour les constructions à destination « d'industrie », seuls sont autorisés les projets d'extension portant sur des « industries » existantes.

Par ailleurs, concernant le secteur de la zone UC faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Tout projet doit être compatible avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (*se reporter à la Pièce 2b - Orientations d'Aménagement et de Programmation*).

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UC 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 3 logements, les aires de retournement devront être dessinées avec un rayon minimal de 6,50 m.

Lorsque l'opération prévoit une collecte des déchets en porte à porte, les aires de retournement devront prévoir un rayon minimal externe à 12 mètres et une bande de roulement à minima égale à 9 mètres.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

Les opérations d'ensembles devront prévoir la mise en place de cheminements réservés aux modes doux sécurisés à minima par la mise de trottoirs sur au moins un côté des voiries internes.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifient.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3 – Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4– Éclairage des voies

Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UC 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Pour les lotissements et opérations groupées, les aménagements doivent prévoir la mise en place sous voirie collective de fourreaux pour la desserte de l'ensemble des bâtiments prévus par des réseaux de communication électronique.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies.

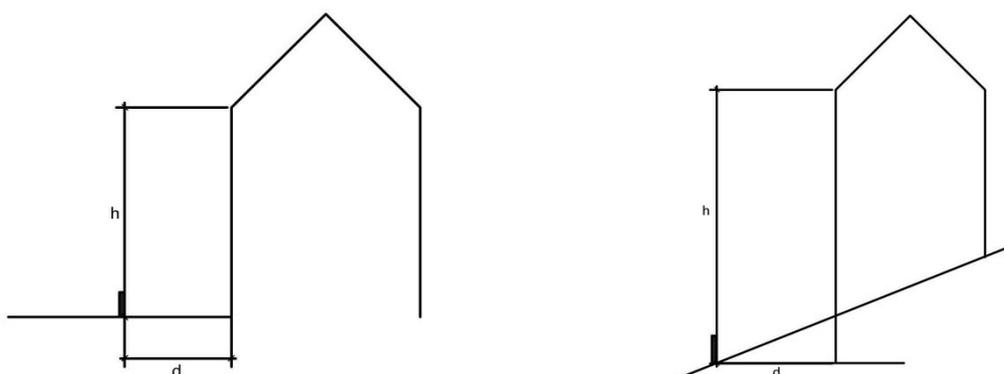
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- * pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour les équipements publics et collectifs.
- * pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- * pour les piscines non couvertes
- * pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

L'implantation des piscines respectera une distance minimale de 2 m par rapport au point le plus proche du bassin.

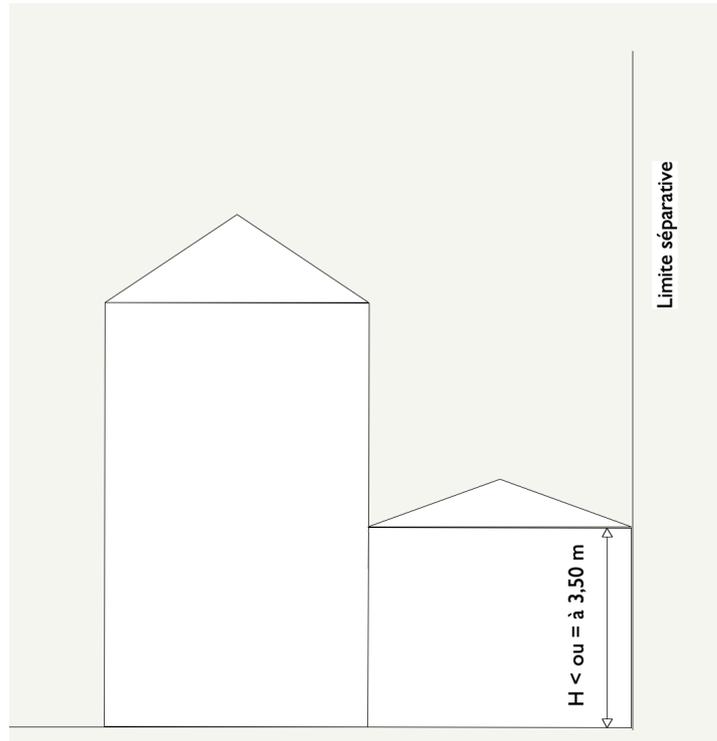


$$\Rightarrow d \geq 3 \text{ mètres}$$

$$\Rightarrow d \geq h/2$$

Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants :

- * lorsque l'état du bâti environnant le justifie..
- * elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..



- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de **0,15**.

Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé :

- Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

- De plus, une, et une seule, extension en rez-de-chaussée de l'emprise au sol dépassant de 20 m² maximum l'emprise au sol existante.
- De plus, une seule annexe isolée dont l'emprise au sol ne dépasse 10 m² pourra être encore autorisée.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet à l'aplomb de tout point du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur par rapport aux voies limitrophes :

La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Règle générale de hauteur :

La hauteur maximum des constructions est de 9,5 mètres, ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes, et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, teintes...

Les détails architecturaux étrangers au type régional sont interdits.

1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les murs de soutènements ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur. Une hauteur plus importante pourra être autorisée si celle-ci permet une meilleure intégration paysagère. La pente des talus ne pourra être supérieure de plus de 15% à la pente naturelle avant travaux.

Les sous-sols enterrés sont interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur.

2. Toitures

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%, sauf pour les annexes qui pourront proposer des pentes différentes.

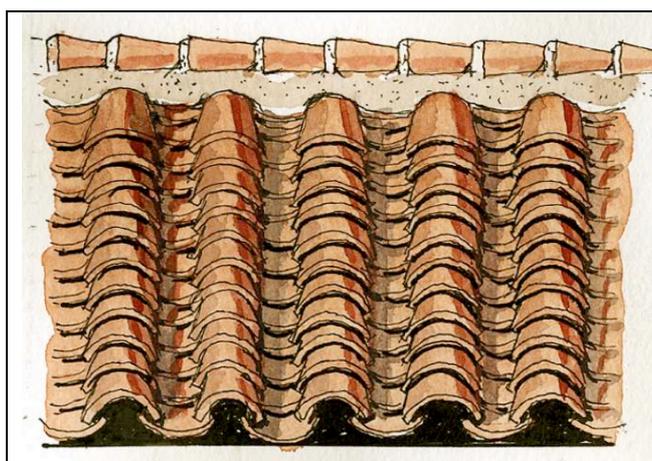
Les panneaux solaires devront respecter la même pente de toiture que celle sur laquelle ils sont posés.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

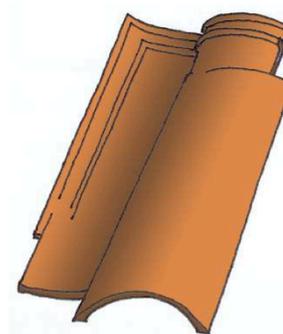
- Lorsqu'elles sont entièrement végétalisées.
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement
- Toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.

Elles présenteront un aspect de tuile terre cuite traditionnelle (type tuile creuse traditionnelle ou tuile romane mécanique).

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli. Un panachage entre ces différentes couleurs peut être autorisé.



Tuile creuse



Tuile romane à emboîtement

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées.

3. Éléments de surface

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit enduite, et les enduits devront être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexé au présent règlement.
- Soit de bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle...

Les menuiseries doivent présenter une teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexer au présent règlement.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, il sera possible d'utiliser d'autres teintes correspondantes à celle du bâtiment existant afin de garder une uniformité sur l'ensemble de la construction.»

4. Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Elles seront constituées au moins pour 25% de la longueur du linéaire de clôture d'une haie d'essences locales.

Pour les 75% restant :

- * soit d'un grillage simple ou d'un treillis soudé avec, éventuellement, un muret dont la hauteur ne pourra dépasser 60 cm. Cette clôture pourra être doublée, ou non, d'une haie d'essence locale.
- * soit d'une haie d'essence locale.
- * soit de murs maçonnés enduits en harmonie avec les constructions.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nota : l'article 15 donne aussi des règles pour les clôtures.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour

des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UC 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour tout aménagement :

- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.
- 1 arbre doit être planté pour 100 m² de surface de pleine terre.

Lorsqu'une construction ou un ensemble de constructions sont réalisés sur un tènement pour l'équivalent d'au moins 10 logements, au moins 10% de la superficie de ce tènement doivent être aménagés en espaces collectifs ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu, mail planté...), aires de stationnement non comprises, sauf s'il s'agit de « stationnements verts » (au moins 50% de la surface de stationnement est végétalisée).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

Les arbres des stationnements et d'alignement :

Tilleul, Erables, Bouleau, Aulne, Liquidambar, Chênes, sorbier des oiseleurs, merisier à grappes, cerisiers

Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées :

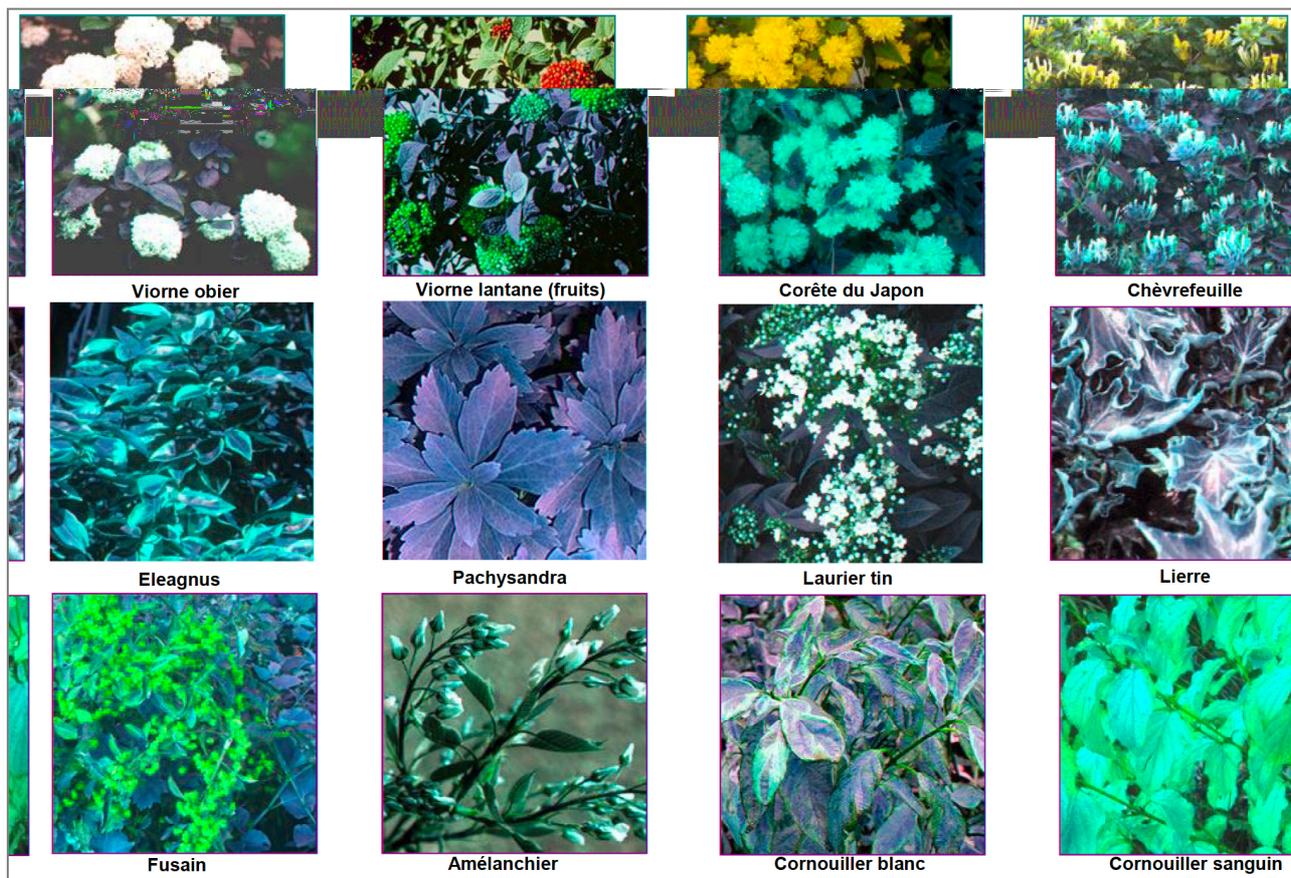
Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Aubépines, Acer campestre, Néfliers, Prunelliers, Amélanche, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corète du japon, cytise, houx, prunelliers, charmille, groseilliers, houx, lilas, sureau noir, néflier, orangers du Mexique, millepertuis arbustif, Pyracantha, Berberis, Genêts, houx, aubépine

Les haies champêtres :

Prunellier (*Prunus spinosa*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Bourdaine (*Frangula vulgaris*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Eglantier (*Rosa canina*), Alisier blanc (*Sorbus aria*), Houx, aubépine, Merisier (*Prunus avium*), Sorbier (*Sorbus aucuparia*), Charme (*Carpinus betulus*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Saule marsault (*Salix caprea*), Châtaignier (*Castanea sativa*)

Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Hebe véronique, Cerastium Tomentosum (corbeille d'argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,



Les essences végétales à éviter en raison de leur potentiel allergisant sont les suivantes : se référer à l'annexe « Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant ».

Enfin, certaines espèces sont interdites en raison de leur caractère envahissant comme le stipule la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages interdit l'introduction de certaines espèces végétales.

ARTICLE UC 14 – SURFACES ÉCO-AMÉNAGÉES

Pour établir la surface éco-aménagée de la parcelle, deux critères doivent être respectés et combinés : le coefficient de biotope (CBS) et le coefficient de pleine terre.

Une note explicative est annexée au présent dossier de PLU.

14-1 Le coefficient de pleine terre :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin potager ou horticole, fosse d'arbre, bassin, noue, mare,...

Le coefficient de pleine terre minimum imposé par unité foncière ou par lot dans le cas des opérations d'ensemble est de 0,5.

14-2 Le coefficient de biotope :

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Espaces verts en pleine terre : ratio = 1

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin potager ou horticole, fosse d'arbre, bassin, noue, mare,...

Surfaces imperméables : ratio = 0

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.

Exemples : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointoyés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise.

Surfaces semi-ouvertes : ratio = 0,5

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient d'imperméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CBS à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

Les bassins de piscine sont considérés comme des surfaces semi-perméables.

Exemples : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement.

Espaces verts sur dalle : ratio = 0,7

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.

Exemples : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots.

Récupération des eaux de toitures : ratio = 0,3

Le coefficient de biotope minimum imposé par unité foncière ou par lot dans le cas des opérations d'ensemble est de 0,6.

Le coefficient de Biotope par surface n'est demandé que pour les nouvelles constructions. Il ne s'applique ni aux réhabilitations, ni au changement de destination

Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux)
- la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables)
- la configuration du bâti historique sur la parcelle
- les prescriptions liées aux zones inondables
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique

Cas des constructions existantes

Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés.

Les extensions et aménagements devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées.

Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
- pour une extension inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Nota : Précision sur le mode de calcul du CBS pour les extensions et aménagements : Le calcul se fait en prenant en compte les constructions existantes auxquelles on ajoute les extensions, annexes, aménagements souhaités. C'est à partir de ce total que l'on calcule le CBS et voir si celui-ci est respecté.

ARTICLE UC 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1 – Clôtures :

La hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...).

Dans le cadre de l'OAP n°7 (se référer au cahier des OAP), les clôtures **doivent** respecter la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...).

2 – Conservation des haies :

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée...) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.

ARTICLE UC 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UC 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il faudra prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Les aires de stationnement devront être arborées à raison de 1 arbre pour 4 stationnements.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 3 places de stationnement.
- pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par logement

Modalités d'application :

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- * l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

ZONE UL



CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée et urbanisée destinée à recevoir des équipements collectifs sociaux, scolaires, de sports et loisirs ou de santé.

Elle correspond :

- à des terrains situés au centre du bourg à proximité de l'école
- au secteur église – salle des fêtes – maison de la petite enfance
- aux terrains de sports du collège de Trévoux.
- aux terrains pour l'implantation du futur collège et de ses équipements sportifs.

Par ailleurs, dans les secteurs concernés par le PPRI lié au Formans et au Morbier, tout projet, concerné par les risques d'inondabilité, devra donc, également, se référer au règlement du PPRI.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE UL 1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	UL		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les terrains de camping,
- * les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- * Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UL 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifient.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4– Éclairage des voies

Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UL 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

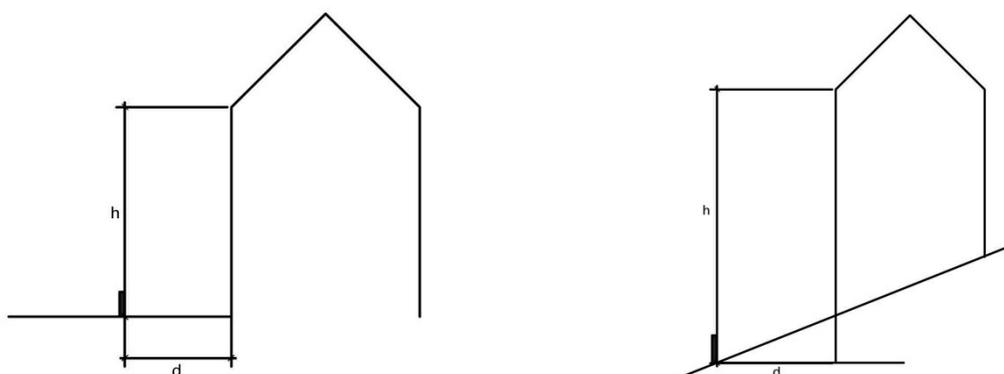
Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres.



⇒ $d \geq 2$ mètres

⇒ $d \geq h/2$

Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants :

- * lorsque l'état du bâti environnant le justifie..
- * elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..
- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

* elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non règlementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet à l'aplomb de tout point du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur par rapport aux voies limitrophes :

La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Règle générale de hauteur :

La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UL 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes, et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, teintes...

Les détails architecturaux étrangers au type régional sont interdits.

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UL 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour tout aménagement :

- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

Les arbres des stationnements et d'alignement :

Tilleul, Erables, Bouleau, Aulne, Liquidambar, Chênes, sorbier des oiseleurs, merisier à grappes, cerisiers

Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées :

Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Aubépines, Acer campestre, Néfliers, Prunelliers, Amélanche, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corète du Japon, cytise, houx, prunelliers, charmille, groseilliers, houx, lilas, sureau noir, néflier, orangers du Mexique, millepertuis arbustif, Pyracantha, Berberis, Genêts, houx, aubépine

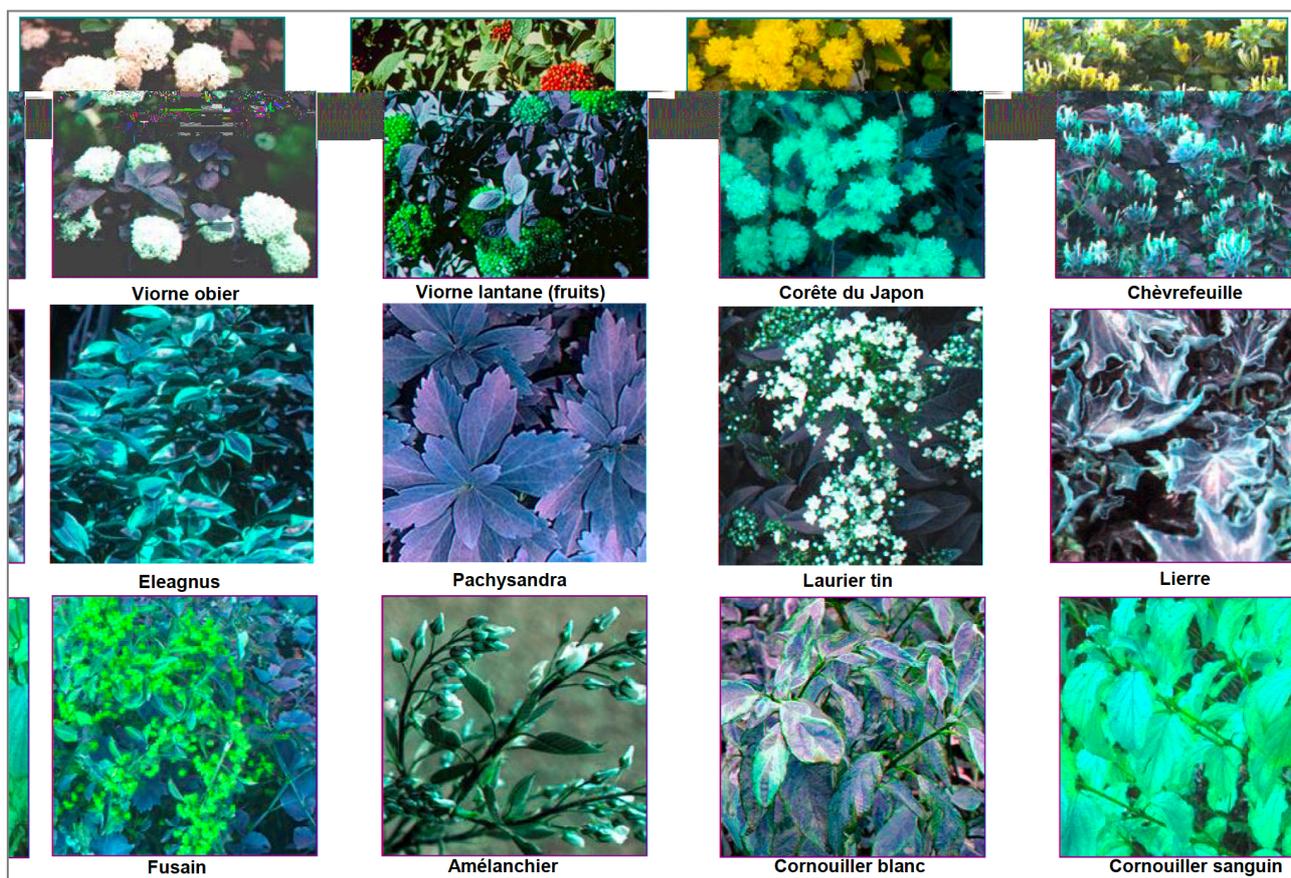
Les haies champêtres :

Prunellier (*Prunus spinosa*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Bourdaine (*Frangula vulgaris*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Eglantier (*Rosa canina*),

Alisier blanc (*Sorbus aria*), Houx, aubépine, Merisier (*Prunus avium*), Sorbier (*Sorbus aucuparia*), Charme (*Carpinus betulus*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Saule marsault (*Salix caprea*), Châtaignier (*Castanea sativa*)

Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Hebe véronique, Cerastium Tomentosum (corbeille d'argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,



Les essences végétales à éviter en raison de leur potentiel allergisant sont les suivantes : se référer à l'annexe « Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant ».

Enfin, certaines espèces sont interdites en raison de leur caractère envahissant comme le stipule la loi la loi n°2016-1087 du 8 aout 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages interdit l'introduction de certaines espèces végétales.

ARTICLE UL 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES

Non règlementé.

ARTICLE UL 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1 – Clôtures :

La hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologique (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...).

2 – Conservation des haies :

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée...) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.

ARTICLE UL 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE UL 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il faudra prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1AU 1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	1AU		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS *
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			* Se reporter à l'article 2
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			* Se reporter à l'article 2
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie (comprend les artisans type plombier, maçon..)			* Se reporter à l'article 2
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les terrains de camping,
- * les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- * Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Il doit s'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent d'un des secteurs définis dans le document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout en conservant les possibilités d'aménagement du reste de la zone.
- Il doit être garanti que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elles doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).

De plus, les occupations et utilisations du sol **inscrites en orange dans le tableau** de synthèse ne sont admises que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé

2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 3 logements, les aires de retournement devront être dessinées avec un rayon minimal de 6,50 m.

Lorsque l'opération prévoit une collecte des déchets en porte à porte, les aires de retournement devront prévoir un rayon minimal externe à 12 mètres et une bande de roulement à minima égale à 9 mètres.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

Les opérations d'ensembles devront prévoir la mise en place de cheminements réservés aux modes doux sécurisés à minima par la mise de trottoirs sur au moins un côté des voiries internes.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifient.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 – Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4– Éclairage des voies

Les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place sous voirie collective de fourreaux pour la desserte de l'ensemble des bâtiments prévus par des réseaux de communication électronique.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant, à modifier, ou à créer des voies.

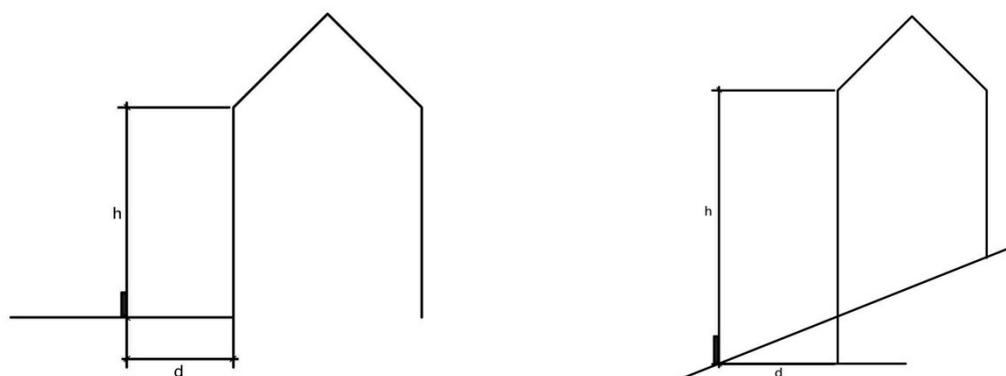
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- * pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- * quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour les équipements publics et collectifs.
- * pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- * pour les piscines non couvertes
- * pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

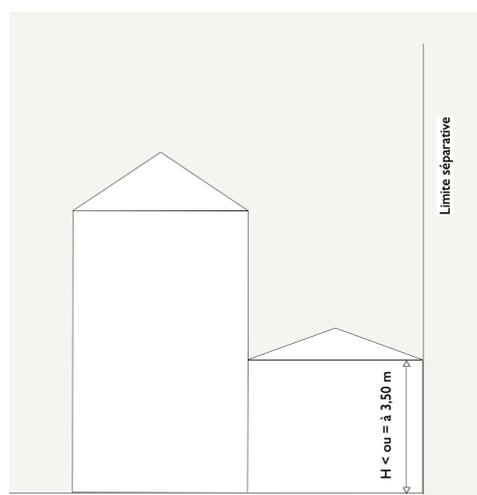
La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres.



- ⇒ $d \geq 2$ mètres
- ⇒ $d \geq h/2$

Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants :

- * lorsque l'état du bâti environnant le justifie..
- * elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..



- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

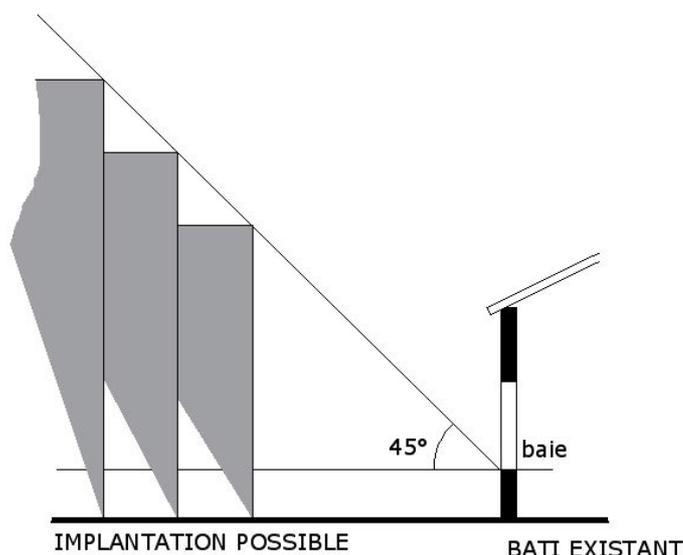
Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.



ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet à l'aplomb de tout point du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur par rapport aux voies limitrophes :

La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Règle générale de hauteur :

La hauteur maximum des constructions est définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, en fonction de la forme urbaine attendue.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes, et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, teintes...

Les détails architecturaux étrangers au type régional sont interdits.

1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les murs de soutènements ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur. Une hauteur plus importante pourra être autorisée si celle-ci permet une meilleure intégration paysagère. La pente des talus ne pourra être supérieure de plus de 15% à la pente naturelle avant travaux.

Les sous-sols enterrés sont interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur.

2. Toitures

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%, sauf pour les annexes qui pourront proposer des pentes différentes.

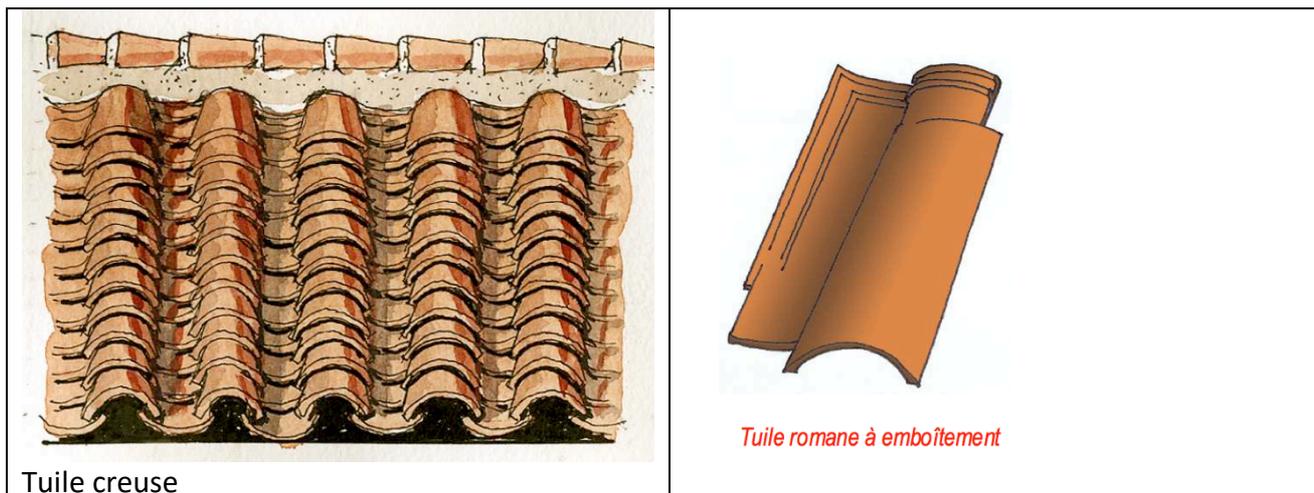
Les panneaux solaires devront respecter la même pente de toiture que celle sur laquelle ils sont posés.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'elles sont entièrement végétalisées.
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement
- Toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.

Elles présenteront un aspect de tuile terre cuite traditionnelle (type tuile creuse traditionnelle ou tuile romane mécanique).

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli. Un panachage entre ces différentes couleurs peut être autorisé.



Tuile creuse

Tuile romane à emboîtement

Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées.

3. Éléments de surface

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit enduite, et les enduits devront être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexé au présent règlement.
- Soit de bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle...

Les menuiseries doivent présenter une teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexé au présent règlement.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, il sera possible d'utiliser d'autres teintes correspondantes à celle du bâtiment existant afin de garder une uniformité sur l'ensemble de la construction.

4. Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Elles seront constituées :

- * soit d'un grillage simple ou d'un treillis soudé avec, éventuellement, un muret dont la hauteur ne pourra dépasser 60 cm. Cette clôture pourra être doublée, ou non, d'une haie d'essence locale.
- * soit d'une haie d'essence locale.
- * soit de murs maçonnés enduits en harmonie avec les constructions.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nota : l'article 15 donne aussi des règles pour les clôtures.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE 1AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour tout aménagement :

- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.
- 1 arbre doit être planté pour 100 m² de surface de pleine terre.

Lorsqu'une construction ou un ensemble de constructions sont réalisés sur un tènement pour l'équivalent d'au moins 10 logements, au moins 10% de la superficie de ce tènement doivent être aménagés en espaces collectifs ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu, mail planté...), aires de stationnement non comprises, sauf s'il s'agit de « stationnements verts » (au moins 50% de la surface de stationnement est végétalisée).

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

Les arbres des stationnements et d'alignement :

Tilleul, Erables, Bouleau, Aulne, Liquidambar, Chênes, sorbier des oiseleurs, merisier à grappes, cerisiers

Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées :

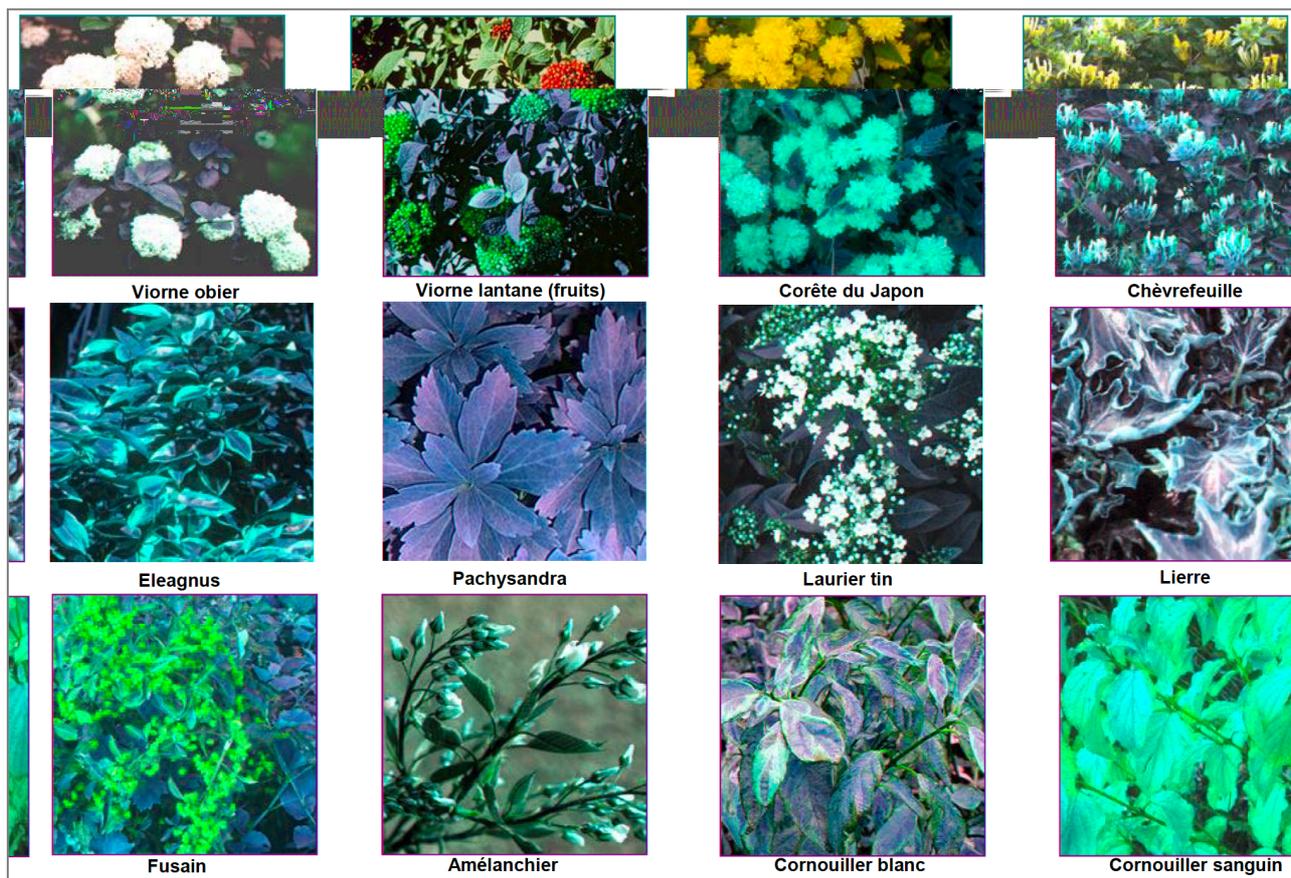
Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Aubépines, Acer campestre, Néfliers, Prunelliers, Amélanthier, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corète du japon, cytise, houx, prunelliers, charmille, groseilliers, houx, lilas, sureau noir, néflier, orangers du Mexique, millepertuis arbustif, Pyracantha, Berberis, Genêts, houx, aubépine

Les haies champêtres :

Prunellier (*Prunus spinosa*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Bourdaine (*Frangula vulgaris*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Eglantier (*Rosa canina*), Alisier blanc (*Sorbus aria*), Houx, aubépine, Merisier (*Prunus avium*), Sorbier (*Sorbus aucuparia*), Charme (*Carpinus betulus*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Saule marsault (*Salix caprea*), Châtaignier (*Castanea sativa*)

Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Hebe véronique, *Cerastium tomentosum* (corbeille d'argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,



Les essences végétales à éviter en raison de leur potentiel allergisant sont les suivantes : se référer à l'annexe « Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant ».

Enfin, certaines espèces sont interdites en raison de leur caractère envahissant comme le stipule la loi la loi n°2016-1087 du 8 aout 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages interdit l'introduction de certaines espèces végétales.

ARTICLE 1AU 14 – SURFACES ÉCO-AMÉNAGÉES

Pour établir la surface éco-aménagée de la parcelle, deux critères doivent être respectés et combinés : le coefficient de biotope (CBS) et le coefficient de pleine terre. Une note explicative est annexée au présent dossier de PLU.

14-1 Le coefficient de pleine terre :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin potager ou horticole, fosse d'arbre, bassin, noue, mare,...

Le coefficient de pleine terre minimum imposé par unité foncière ou par lot dans le cas des opérations d'ensemble est de 0,5.

14-2 Le coefficient de biotope :

Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Espaces verts en pleine terre : ratio = 1

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin potager ou horticole, fosse d'arbre, bassin, noue, mare,...

Surfaces imperméables : ratio = 0

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.

Exemples : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointoyés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise.

Surfaces semi-ouvertes : ratio = 0,5

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient d'imperméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CBS à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

Les bassins de piscine sont considérés comme des surfaces semi-perméables.

Exemples : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement.

Espaces verts sur dalle : ratio = 0,7

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.

Exemples : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots.

Récupération des eaux de toitures : ratio = 0,3

Le coefficient de biotope minimum imposé par unité foncière ou par lot dans le cas des opérations d'ensemble est de 0,6.

Le coefficient de Biotope par surface n'est demandé que pour les nouvelles constructions. Il ne s'applique ni aux réhabilitations, ni au changement de destination

Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux)
- la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables)
- la configuration du bâti historique sur la parcelle
- les prescriptions liées aux zones inondables
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique

Cas des constructions existantes

Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés.

Les extensions et aménagements devront respecter le CBS applicable sur la parcelle mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine terre imposées.

Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
- pour une extension inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol.

Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Nota : Précision sur le mode de calcul du CBS pour les extensions et aménagements : Le calcul se fait en prenant en compte les constructions existantes auxquelles on ajoute les extensions, annexes, aménagements souhaités. C'est à partir de ce total que l'on calcule le CBS et voir si celui-ci est respecté.

ARTICLE 1AU 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1 – Clôtures :

La hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...).

2 – Conservation des haies :

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée...) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.

ARTICLE 1AU 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE 1AU 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il faudra prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Les aires de stationnement devront être arborées à raison de 1 arbre pour 4 stationnements.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 3 places de stationnement.
- pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par logement

Modalités d'application :

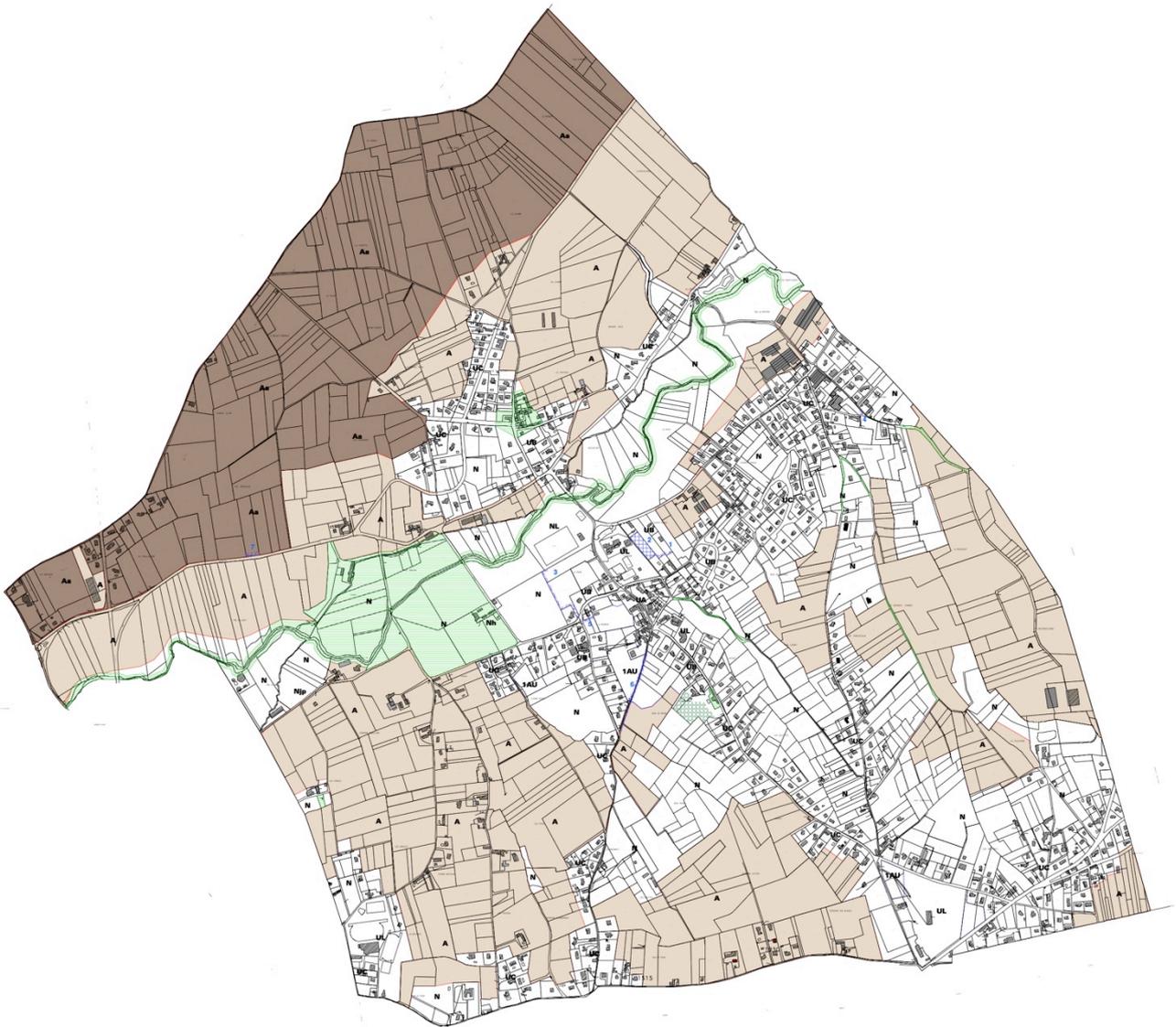
Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- * l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m. de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- * l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A



CARACTÈRE DE LA ZONE

Sont classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif. L'adaptation et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes y est autorisée.

Elle comprend le secteur :

- **Aa**, zone de richesses agricoles présentant un intérêt sur le plan paysager et environnemental correspondant à la coupure verte indiquée dans le SCoT, et dans laquelle aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE A 1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	A			Aa		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole						
Exploitation forestière						
Habitation						
Logement						
Hébergement						
Commerce - activités de service						
Artisanat - Commerce de détail						
Restauration						
Commerce de gros						
Activité de service avec clientèle						
Hébergement hôtelier et touristique						
Cinéma						
Équipement d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées						
Établissement de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacle						
Équipements sportifs						
Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires						
Industrie						
Entrepôt						
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les terrains de camping, sauf les campings à la ferme
- * les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- * Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

De plus, dans le secteur Aa :

- * Toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol **inscrites en orange dans le tableau** de synthèse ne sont admises que sous les réserves suivantes :

L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle du milieu.

Les nouveaux bâtiments d'élevage sont admis à condition :

- d'être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat (zones U et AU).

Les nouvelles constructions à destination de logement sont admises à condition :

- d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
- ne pas nécessiter du seul fait de leur création, aménagement ou transformation, l'extension ou le renforcement des équipements publics de desserte.

Les constructions à destination de « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées dans la mesure où ils sont compatibles le caractère agricole de la zone.

Sont également admises, dans la mesure où elles sont liées au fonctionnement de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole, ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation ainsi que les unités de méthanisation.

Sont aussi autorisés dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Aa

L'**aménagement** des bâtiments d'habitation existants.

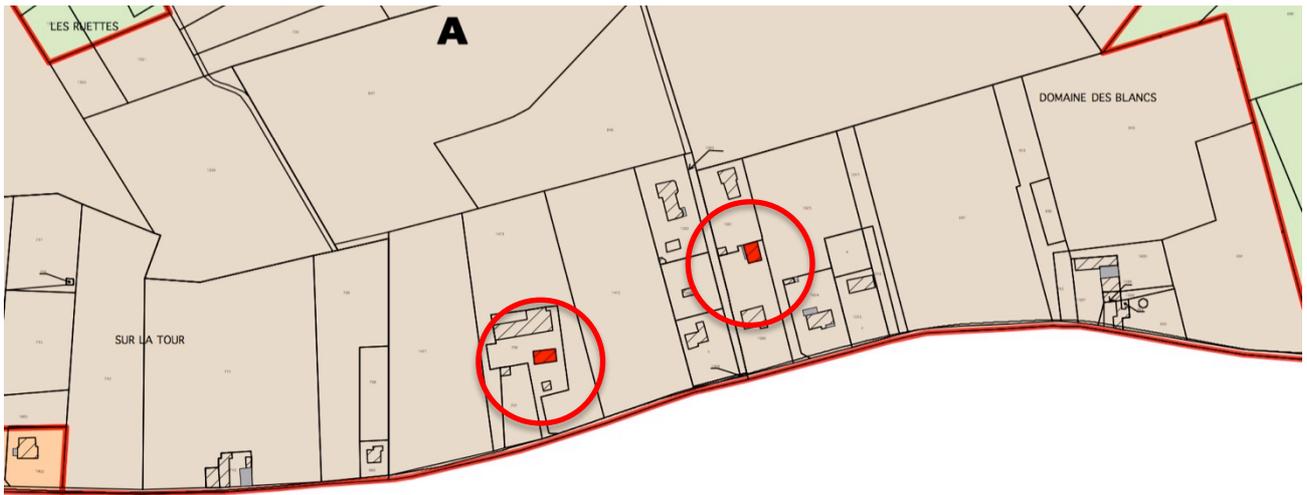
Les extensions (horizontale ou surélévation) des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : :

- L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m².
- L'extension hors du volume du bâtiment existant au moment de l'approbation du présent document d'urbanisme ne pourra excéder 50 m² de surface de plancher.

Les annexes des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :

- L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m²,
- Dans un rayon de 30 m par rapport à la construction principale, y compris pour les piscines sans limitation de surface (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin).
- Dans la limite totale maximale de 50 m² d'emprise au sol des annexes (hors piscine).

Les changements de destination à vocation d'habitation pour les bâtiments repérés au plan de zonage (*voir zoom ci-dessous*) à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.



SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifient.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE A 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Non règlementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

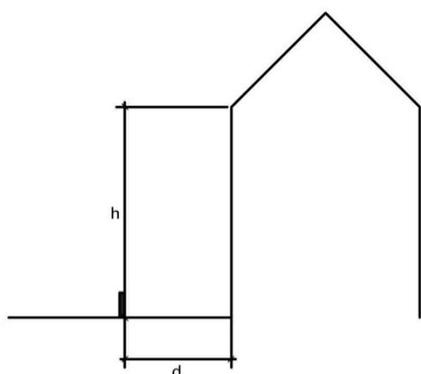
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

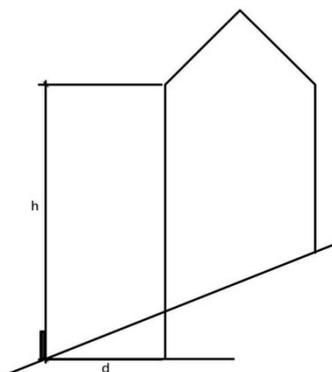
- * pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour les équipements publics et collectifs.
- * pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- * pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- * pour les piscines non couvertes
- * pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres.



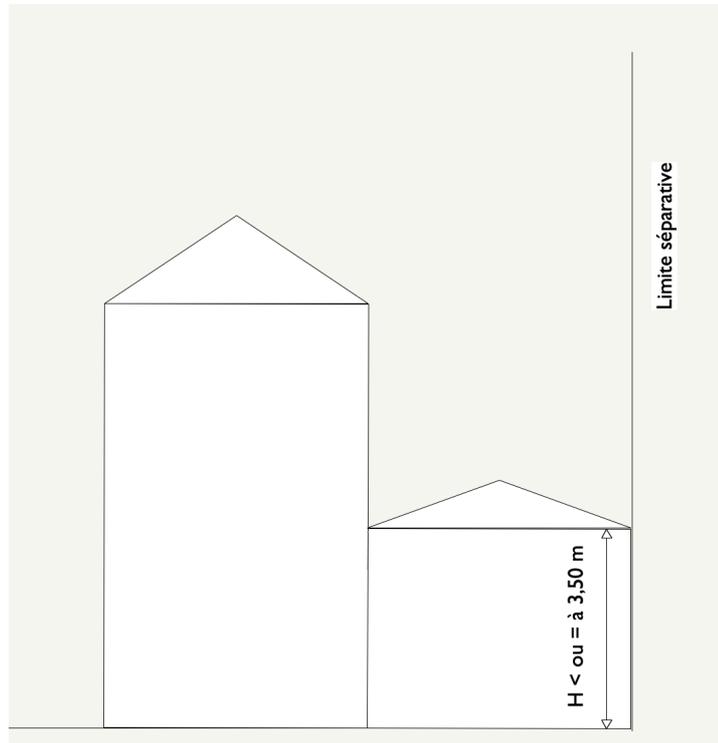
⇒ $d \geq 2$ mètres et $d \geq h/2$



Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants :

- * lorsque l'état du bâti environnant le justifie..

* elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..



* elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

* elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

* elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet à l'aplomb de tout point du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur par rapport aux voies limitrophes :

La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Règle générale de hauteur :

La hauteur maximum des constructions est de 12 mètres pour les constructions à usage agricole.

La hauteur maximum est de 9,5 mètres ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat.

La hauteur maximum est de 3,5 mètres pour les annexes.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes, et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, teintes...

Les détails architecturaux étrangers au type régional sont interdits.

1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les murs de soutènements ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur. Une hauteur plus importante pourra être autorisée si celle-ci permet une meilleure intégration paysagère. La pente des talus ne pourra être supérieure de plus de 15% à la pente naturelle avant travaux.

Les sous-sols enterrés sont interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur.

2. Toitures (uniquement pour les constructions à usage d'habitat)

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%, sauf pour les annexes qui pourront proposer des pentes différentes.

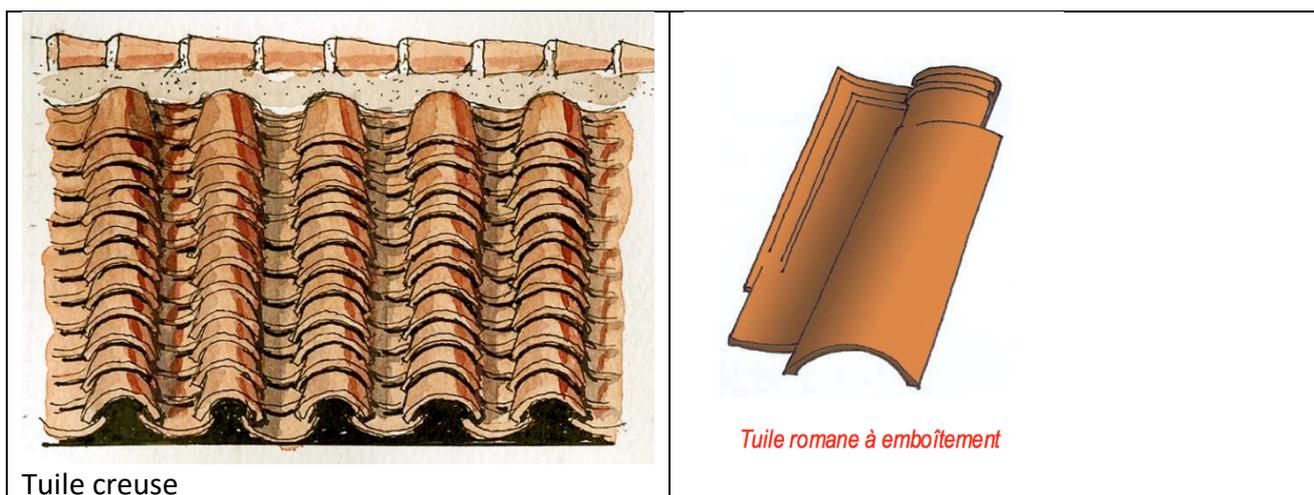
Les panneaux solaires devront respecter la même pente de toiture que celle sur laquelle ils sont posés.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'elles sont entièrement végétalisées.
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement
- Toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.

Elles présenteront un aspect de tuile terre cuite traditionnelle (type tuile creuse traditionnelle ou tuile romane mécanique).

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli. Un panachage entre ces différentes couleurs peut être autorisé.



Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées.

3. Éléments de surface (uniquement pour les constructions à usage d'habitat)

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- Soit enduite, et les enduits devront être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexé au présent règlement.
- Soit de bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle...

Les menuiseries doivent présenter une teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexer au présent règlement.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, il sera possible d'utiliser d'autres teintes correspondantes à celle du bâtiment existant afin de garder une uniformité sur l'ensemble de la construction.

4. Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Elles seront constituées :

- * soit d'un grillage simple ou d'un treillis soudé avec, éventuellement, un muret dont la hauteur ne pourra dépasser 60 cm. Cette clôture pourra être doublée, ou non, d'une haie d'essence locale.
- * soit d'une haie d'essence locale.
- * soit de murs maçonnés enduits en harmonie avec les constructions.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nota : l'article 15 donne aussi des règles pour les clôtures.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE A 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour tout aménagement :

- la simplicité de réalisation et le choix d’essences locales sont recommandés.
- L’implantation des constructions et l’aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Des écrans de verdure, constitués d’arbres à feuilles d’essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d’activités, admises dans la zone.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

Les arbres des stationnements et d’alignement :

Tilleul, Erables, Bouleau, Aulne, Liquidambar, Chênes, sorbier des oiseleurs, merisier à grappes, cerisiers

Les arbustes des haies d’ornement et des bandes plantées :

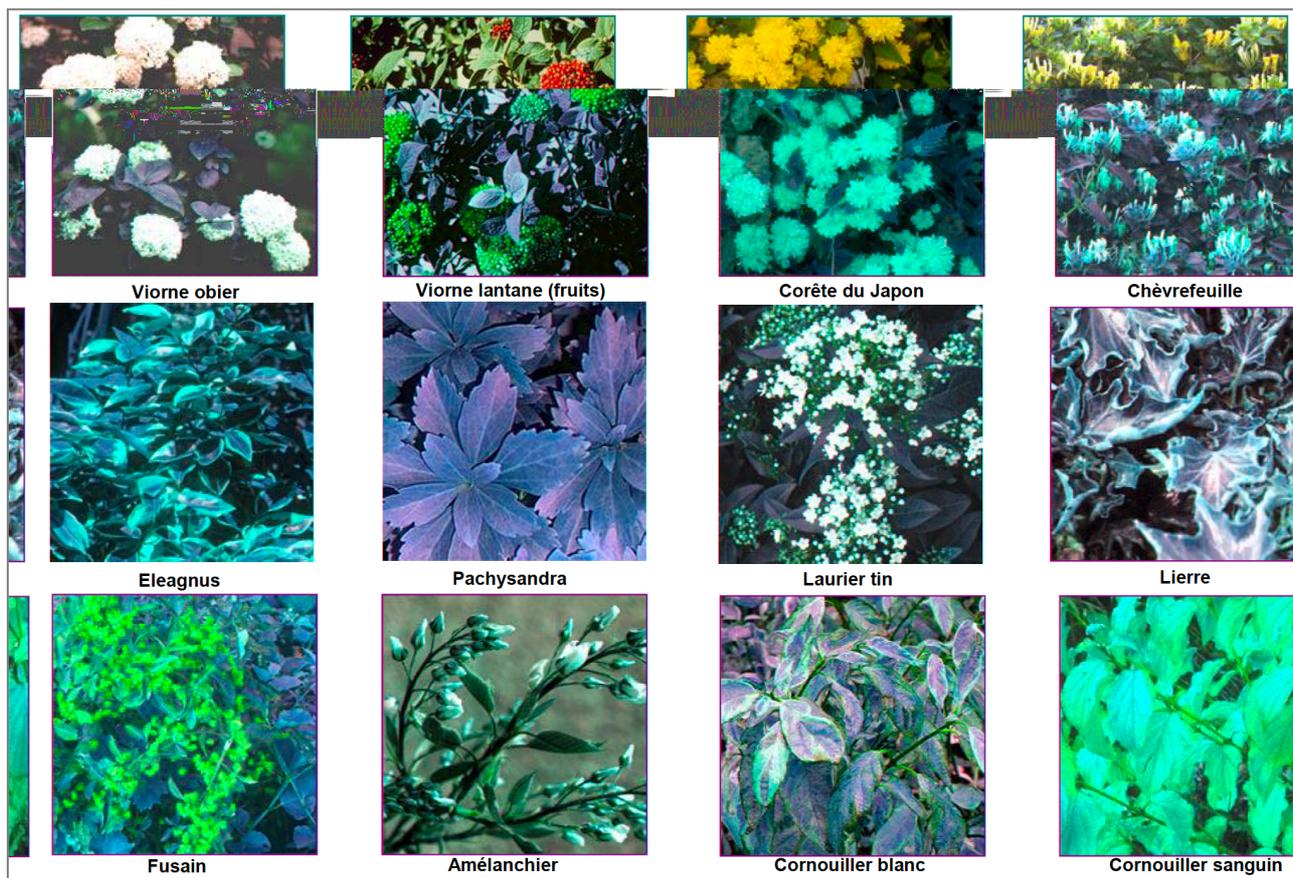
Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Aubépines, Acer campestre, Néfliers, Prunelliers, Amélanche, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corète du japon, cytise, houx, prunelliers, charmillle, groseilliers, houx, lilas, sureau noir, néflier, orangers du Mexique, millepertuis arbustif, Pyracantha, Berberis, Genêts, houx, aubépine

Les haies champêtres :

Prunellier (Prunus spinosa), Troène (Ligustrum vulgare), Bourdaine (Frangula vulgaris), Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), Sureau noir (Sambucus nigra), Fusain (Euonymus europaeus), Viorne lantane (Viburnum lantana), Eglantier (Rosa canina), Alisier blanc (Sorbus aria), Houx, aubépine, Merisier (Prunus avium), Sorbier (Sorbus aucuparia), Charme (Carpinus betulus), Aulne glutineux (Alnus glutinosa), Erable champêtre (Acer campestre), Frêne commun (Fraxinus excelsior), Chêne pédonculé (Quercus robur), Chêne pubescent (Quercus pubescens), Saule marsault (Salix caprea), Châtaignier (Castanea sativa)

Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Hebe véronique, Cerastium Tomentosum (corbeille d’argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,



Les essences végétales à éviter en raison de leur potentiel allergisant sont les suivantes : se référer à l'annexe « Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant ».

Enfin, certaines espèces sont interdites en raison de leur caractère envahissant comme le stipule la loi la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages interdit l'introduction de certaines espèces végétales.

ARTICLE A 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES

Non réglementé.

ARTICLE A 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1 – Clôtures :

La hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...).

2 – Conservation des haies :

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée...) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.

ARTICLE A 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE A 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il faudra prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Il est exigé au minimum

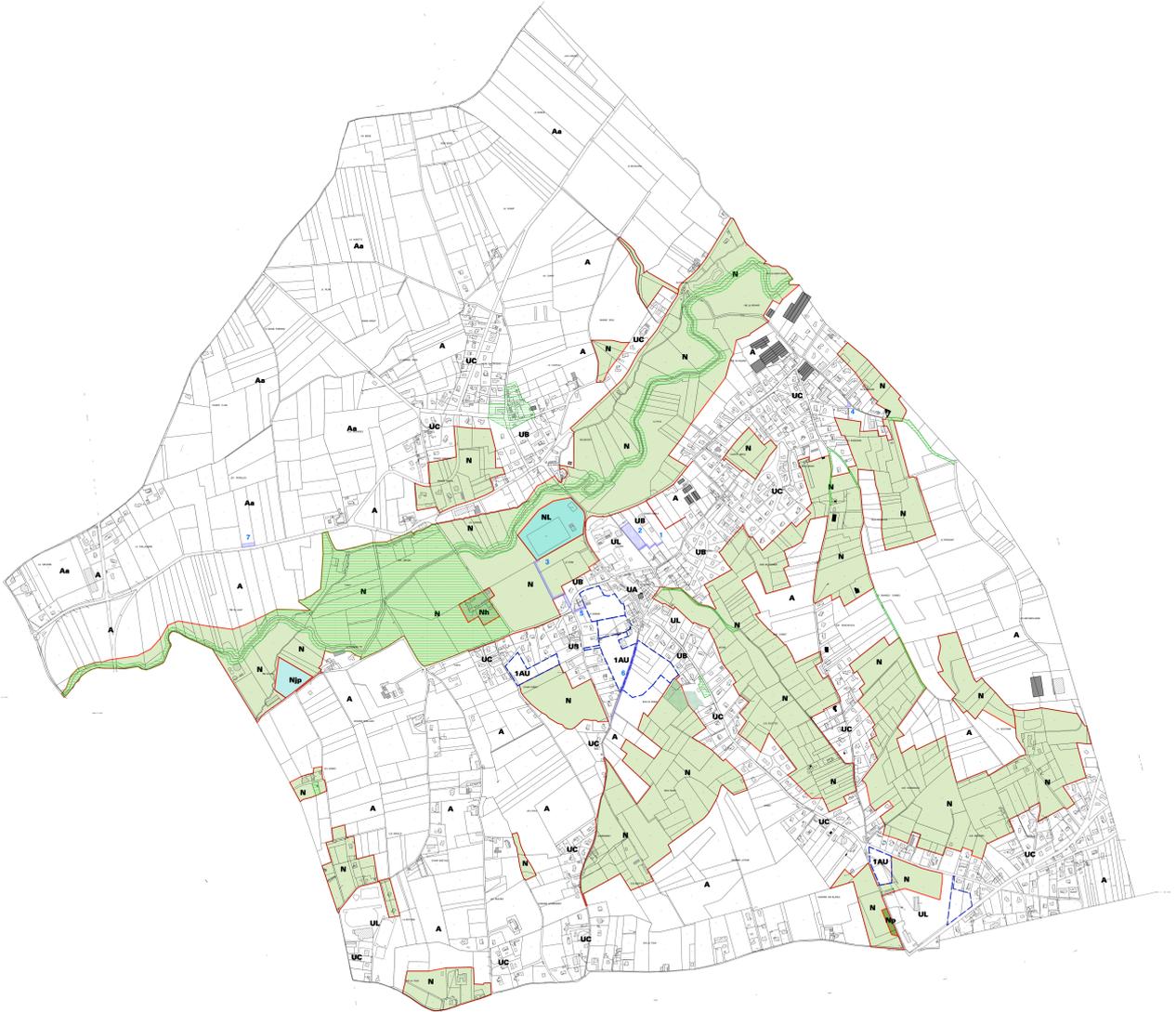
Pour les constructions à usage d'habitation :

- * 2 places par logement.

- * pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 0,5 place par logement

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **N** recouvre les espaces à protéger pour sauvegarder le milieu naturel et pour prendre particulièrement en compte les contraintes liées à l'humidité des sols en bordure du Formans.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Nh** secteur correspondant au château de Tanay, afin d'autoriser le changement de destination pour une destination d'hébergement ou d'équipement touristique.
- **Njp** secteur correspondant à l'ancien terrain de football et sur lequel il pourra être autorisé un projet de jardins partagés.
- **NL** secteur réservé aux équipements légers de loisirs autour d'équipements sportifs.
- **Np**, secteur réservé à l'aménagement d'une aire de stationnement à proximité du collège.

Par ailleurs, dans les secteurs concernés par le PPRI lié au Formans et au Morbier, tout projet, concerné par les risques d'inondabilité, devra donc, également, se référer au règlement du PPRI.

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE N1 – SYNTHÈSE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	N			Nh (château de Tanay)			Njp (jardins partagés)		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière									
Exploitation agricole									
Exploitation forestière									
Habitation									
Logement			* Se reporter à l'article 2			* Se reporter à l'article 2			
Hébergement						* Se reporter à l'article 2			
Commerce - activités de service									
Artisanat - Commerce de détail									
Restauration						* Se reporter à l'article 2			
Commerce de gros									
Activité de service avec clientèle									
Hébergement hôtelier et touristique						* Se reporter à l'article 2			
Cinéma									
Équipement d'intérêt collectif et services publics									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées									
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées									
Établissement de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacle									
Équipements sportifs									
Autres équipements recevant du public						* Se reporter à l'article 2			* Se reporter à l'article 2
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires									
Industrie									
Entrepôt									
Bureau									
Centre de congrès et d'exposition									

	Nl (loisirs)			Np (parking)		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière						
Exploitation agricole						
Exploitation forestière						
Habitation						
Logement						
Hébergement						
Commerce - activités de service						
Artisanat - Commerce de détail						
Restauration						
Commerce de gros						
Activité de service avec clientèle						
Hébergement hôtelier et touristique						
Cinéma						
Équipement d'intérêt collectif et services publics						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées						
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées						
Établissement de santé et d'action sociale						
Salles d'art et de spectacle						
Équipements sportifs			* Se reporter à l'article 2			
Autres équipements recevant du public						* Se reporter à l'article 2
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires						
Industrie						
Entrepôt						
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les terrains de camping,
- * les dépôts d'ordures, de véhicules usagés et de matériaux inertes
- * Les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur **Nh**, les extensions des bâtiments existants sont interdites.

Dans le secteur **Np**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hors équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve des conditions indiquées à l'article 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol **inscrites en orange dans le tableau** de synthèse ne sont admises que sous les réserves suivantes :

L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle du milieu.

Les constructions à destination de « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Sont aussi autorisés dans l'ensemble dans la zone N :

L'**aménagement** des bâtiments d'habitation existants.

Les extensions (horizontale ou surélévation) des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes : :

- L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m².
- L'extension hors du volume du bâtiment existant au moment de l'approbation du présent document d'urbanisme ne pourra excéder 50 m² de surface de plancher.

Les **annexes** des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :

- L'emprise au sol du bâtiment existant est supérieure à 50 m²,
- Dans un rayon de 30 m par rapport à la construction principale, y compris pour les piscines sans limitation de surface (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin).
- Dans la limite totale maximale de 50 m² d'emprise au sol des annexes (hors piscine).

De plus, en secteur **Nh**, sont autorisés :

Les changements de destination à vocation d'habitation ou d'équipements touristiques ou de loisirs à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants.

De plus, en secteur **Njp**, ne sont autorisés que :

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement et au bon fonctionnement de jardins partagés.

De plus, en secteur **NL**, ne sont autorisés que :

Les occupations et utilisation du sol nécessaires à l'aménagement et au bon fonctionnement des équipements sportifs de plein air.

De plus, en secteur **Np**, ne sont autorisés que :

Les constructions liées et nécessaires à l'aménagement du parking, de type local à vélos, ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50 m² et une hauteur de 2,50 m à l'égout du toit.

SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

Dans le secteur **Np**, deux accès peuvent être autorisés.

2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

Ces normes peuvent être adaptées lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifient.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Dans le secteur **Np**, les eaux pluviales seront obligatoirement traitées par infiltration dans des noues végétalisées dont la largeur minimale sera de 1,50m.

ARTICLE N 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE

Non règlementé.

SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

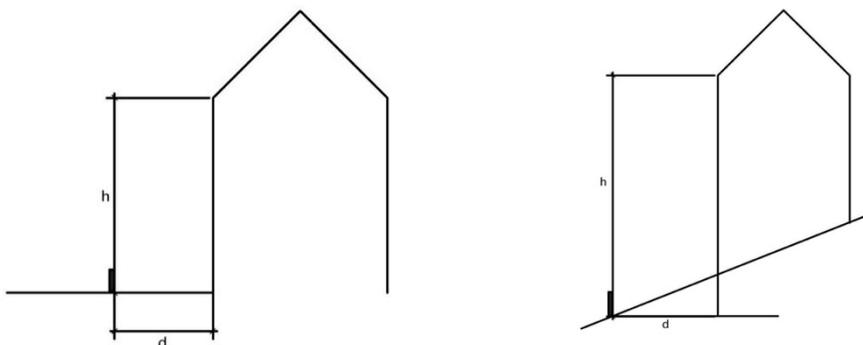
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à l’axe des voies.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- * pour l’extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- * quand l’implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d’architecture ou de bonne intégration à l’ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour les équipements publics et collectifs.
- * pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif.
- * pour la reconstruction à l’identique après sinistre sur l’emprise des fondations antérieures.
- * pour les piscines non couvertes
- * pour les annexes dont l’emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qui ne créent pas d’accès direct sur la voie.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

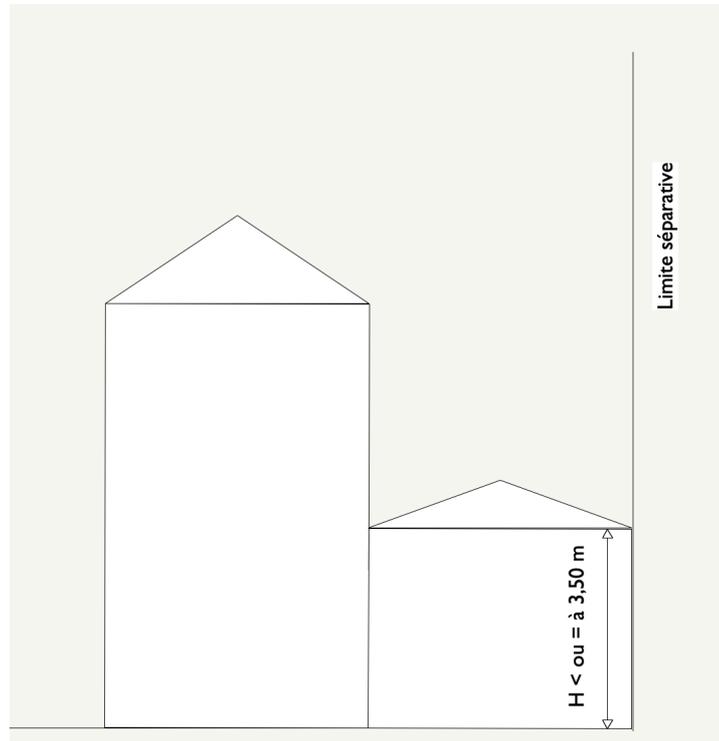
La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à deux mètres.



⇒ $d \geq 2$ mètres et $d \geq h/2$

Toutefois, les constructions ne peuvent être admises en limite séparative que dans les cas suivants :

- * lorsque l'état du bâti environnant le justifie..
- * elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur la limite séparative..



- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur **Np**, l'emprise au sol globale des constructions est limitée à 50 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet à l'aplomb de tout point du bâtiment. Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur par rapport aux voies limitrophes :

La hauteur de toutes constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Règle générale de hauteur :

La hauteur maximum est de 9,5 mètres ou R+1 pour les constructions à usage d'habitat.

La hauteur maximum est de 3,5 mètres pour les annexes.

Dans le secteur **Njp**, la hauteur maximum est de 4,5 mètres.

Dans le secteur **NL**, la hauteur maximum est de 6 mètres.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylones, etc...) et les ouvrages d'intérêt général.

Sous-section 3b – Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE DES CLÔTURES

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes, et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, teintes...

Les détails architecturaux étrangers au type régional sont interdits.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas au secteur Np.

1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les murs de soutènements ne pourront dépasser 1,5 mètre de hauteur. Une hauteur plus importante pourra être autorisée si celle-ci permet une meilleure intégration paysagère. La pente des talus ne pourra être supérieure de plus de 15% à la pente naturelle avant travaux.

Les sous-sols enterrés sont interdits, lorsqu'il y a des risques de ruissellement connus, ou lorsqu'il y a présence d'eau connue à faible profondeur.

2. Toitures

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%, sauf pour les annexes qui pourront proposer des pentes différentes.

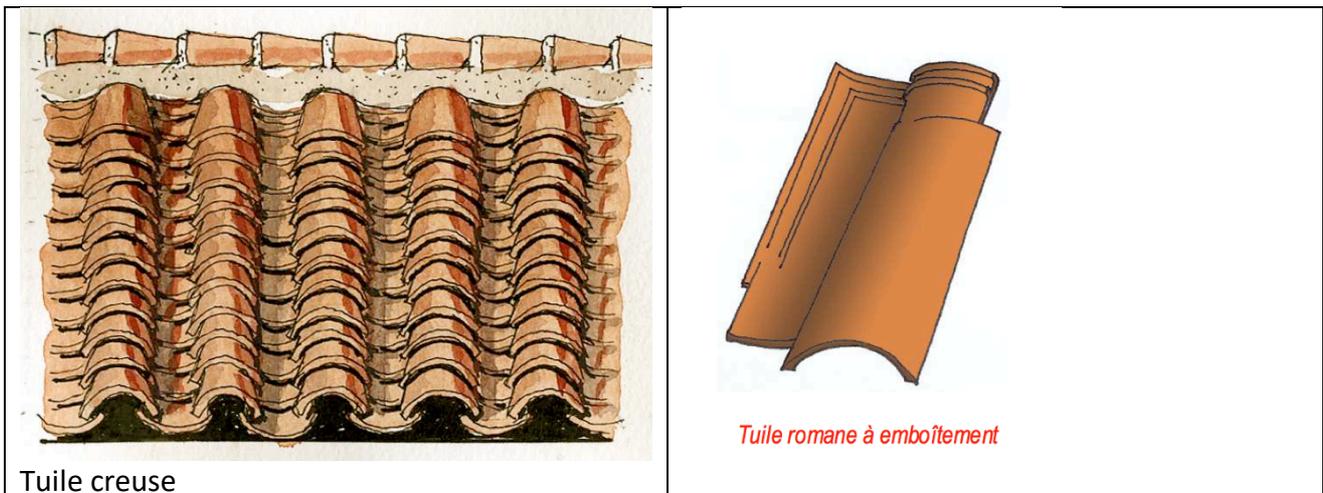
Les panneaux solaires devront respecter la même pente de toiture que celle sur laquelle ils sont posés.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsqu'elles sont entièrement végétalisées.
- Terrasse accessible en prolongement d'un logement
- Toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.

Elles présenteront un aspect de tuile terre cuite traditionnelle (type tuile creuse traditionnelle ou tuile romane mécanique).

Les teintes de matériaux de couverture devront se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, soit de teinte rouge, rouge nuancé ou vieilli. Un panachage entre ces différentes couleurs peut être autorisé.



Seules les ouvertures intégrées à la pente de toiture sont autorisées.

3. Éléments de surface

Les matériaux de façade, les enduits, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit de pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable

- Soit enduite, et les enduits devront être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexé au présent règlement.
- Soit de bardage bois. Le bardage présentera une teinte bois naturelle...

Les menuiseries doivent présenter une teinte conforme au nuancier déposé en Mairie et annexer au présent règlement.

En cas de rénovation d'un bâtiment existant, il sera possible d'utiliser d'autres teintes correspondantes à celle du bâtiment existant afin de garder une uniformité sur l'ensemble de la construction.

4. Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Elles seront constituées :

- * soit d'un grillage simple ou d'un treillis soudé avec, éventuellement, un muret dont la hauteur ne pourra dépasser 60 cm. Cette clôture pourra être doublée, ou non, d'une haie d'essence locale.
- * soit d'une haie d'essence locale.
- * soit de murs maçonnés enduits en harmonie avec les constructions.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Nota : l'article 15 donne aussi des règles pour les clôtures.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Pour tout aménagement :

- la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. . Dans le secteur **Np**, il ne sera planté que des essences locales
- L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les essences végétales à privilégier sont les suivantes :

Les arbres des stationnements et d'alignement :

Tilleul, Erables, Bouleau, Aulne, Liquidambar, Chênes, sorbier des oiseleurs, merisier à grappes, cerisiers

Les arbustes des haies d'ornement et des bandes plantées :

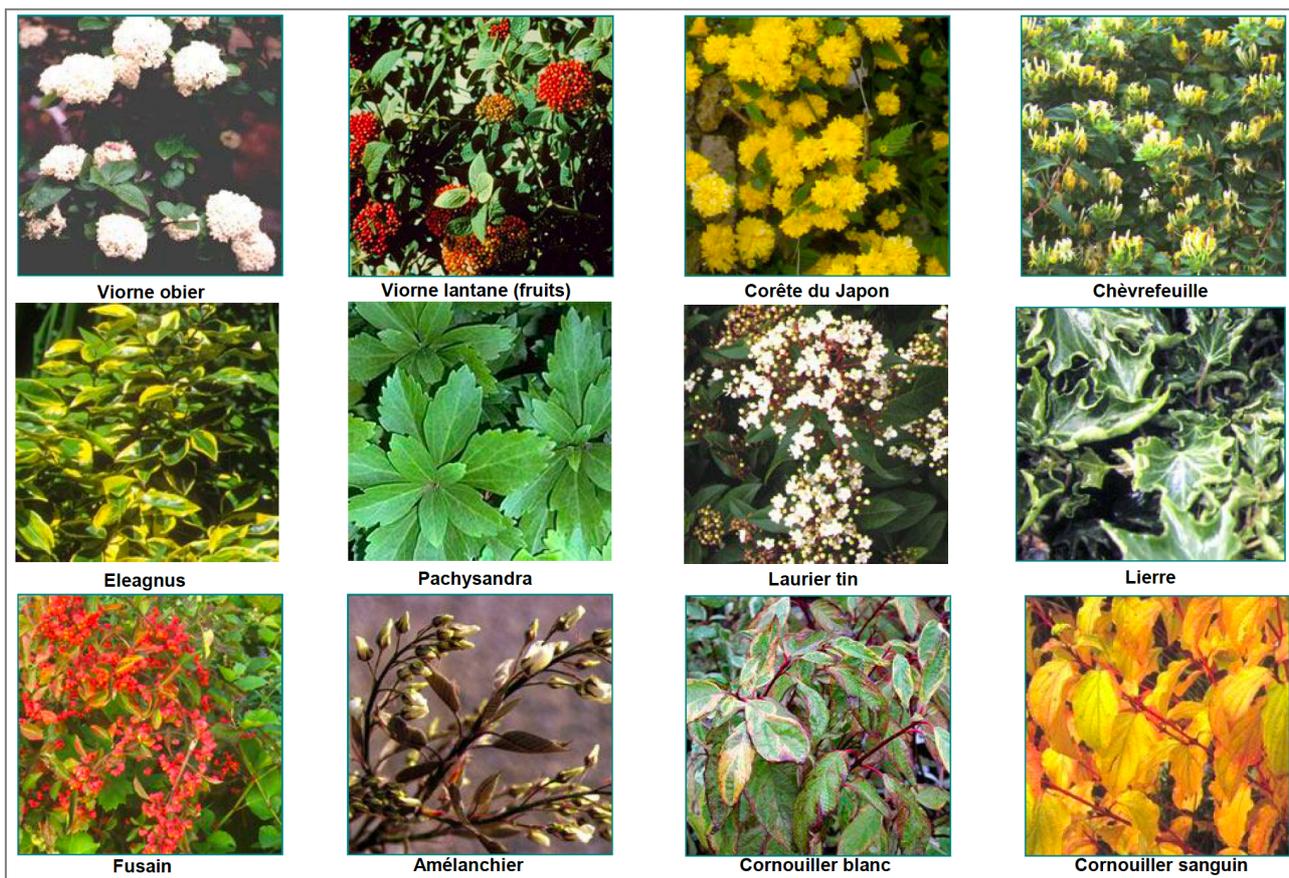
Cornouiller sanguin, Cornouiller blanc, Fusains, Eléagnus, Viorne lantane et Viorne Obier, Aubépines, Acer campestre, Néfliers, Prunelliers, Amélanthier, Seringat, Rosier glauque, et autres rosiers, Laurier tin, Corète du japon, cytise, houx, prunelliers, charmille, groseilliers, houx, lilas, sureau noir, néflier, orangers du Mexique, millepertuis arbustif, Pyracantha, Berberis, Genêts, houx, aubépine

Les haies champêtres :

Prunellier (*Prunus spinosa*), Troène (*Ligustrum vulgare*), Bourdaine (*Frangula vulgaris*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Fusain (*Euonymus europaeus*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Eglantier (*Rosa canina*), Alisier blanc (*Sorbus aria*), Houx, aubépine, Merisier (*Prunus avium*), Sorbier (*Sorbus aucuparia*), Charme (*Carpinus betulus*), Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Chêne pédonculé (*Quercus robur*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Saule marsault (*Salix caprea*), Châtaignier (*Castanea sativa*)

Couvre sols et végétaux bas des bandes plantées :

Lierres, Pervenche, Chèvrefeuilles, Millepertuis, Pachysandra, Viorne, Hebe véronique, *Cerastium tomentosum* (corbeille d'argent), Bruyères, Deutzia, Sauges, Spirée,



Les essences végétales à éviter en raison de leur potentiel allergisant sont les suivantes : se référer à l'annexe « Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant ».

Enfin, certaines espèces sont interdites en raison de leur caractère envahissant comme le stipule la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages interdit l'introduction de certaines espèces végétales.

ARTICLE N 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES

Dans le secteur **Np**, aucune surface totalement imperméable ne sera autorisée. Le choix des revêtements de sols devra permettre, en termes de perméabilité des sols, de s'inscrire au mieux dans la fonctionnalité du continuum boisé.

ARTICLE N 15 – REGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1 – Clôtures :

La hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation...).

2 – Conservation des haies :

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées. Une suppression partielle peut être autorisée

pour des raisons fonctionnelles (entrée dans la parcelle, ombre portée...) mais elle doit alors être compensée par une plantation équivalente assurant une continuité écologique.

ARTICLE N 16 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées ni sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Sous-section 3d – Stationnement

ARTICLE N 17 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il faudra prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Il est exigé au minimum

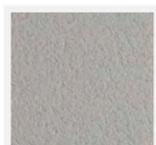
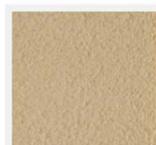
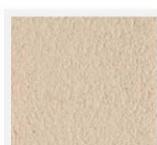
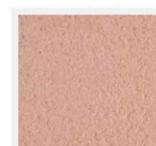
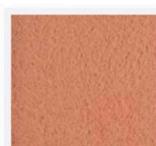
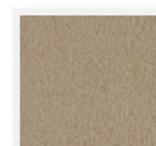
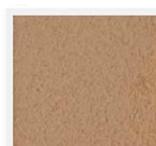
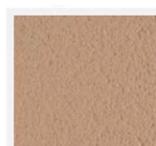
Pour les constructions à usage d'habitation :

- * 2 places par logement.

- * pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 0,5 place par logement

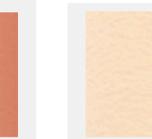
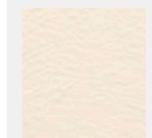
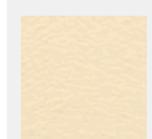
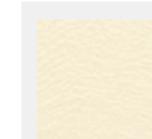
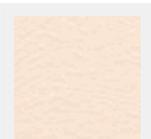
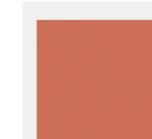
ANNEXE - NUANCIER

ENDUITS DE FAÇADE - NUANCIER PAREX LANKO

						
G20 Blanc cassé	G30 Gris souris	G40 Gris fumé	G50 Gris cendre	J10 Jaune orangé	J20 Jaune pâle	J30 Opale
						
G10 Blanc lumière	J39 Sable d'Athènes	J40 Sable jaune	J50 Jaune paille	J60 Jaune pollen	O10 Sable	O20 Nacre orange
						
O30 Beige organ	O40 Beige rose pâle	O50 Beige rosé	O60 Rose orange	O70 Ocre clair	R20 Sable rosé	R30 Rose parme
						
R40 Pétale rose	R60 Rose soutenu	R70 Brique rose	T20 Sable clair	T30 Terre d'argile	T40 Sable orange	T50 Terre de sable
						
R80 Terre de Sienna	T60 Terre Feutrée	T70 Terre Beige	T80 Beige	T90 Terre Rosée	V10 Pierre	

Nota : Les marques citées ne sont pas imposées

ENDUITS DE FAÇADE - NUANCIER WEBER ET BROUTIN

 091 Gris perle	 226 Rose beige clair	 325 Rose soutenu	 251 Rose chaud pâle	 327 Rouge territe	 006 Rose foncé	 005 pierre rosée
 016 Ton pierre	 009 Beige	 082 Rose orangé	 007 Ocre orangé	 049 Ocre rouge	 207 Beige clair	 001 Blanc cassé
 279 Pierre grisée	 017 Pierre foncée	 015 Pierre claire	 212 Terre beige	 231 Jaune ivoiré	 101 Jaune dune	 545 Terre d'arène
 252 Beige pâle	 118 Beige bauxite	 055 Terre rouge				

Nota : Les marques citées ne sont pas imposées

NUANCIER DE MENUISERIES - K-LINE

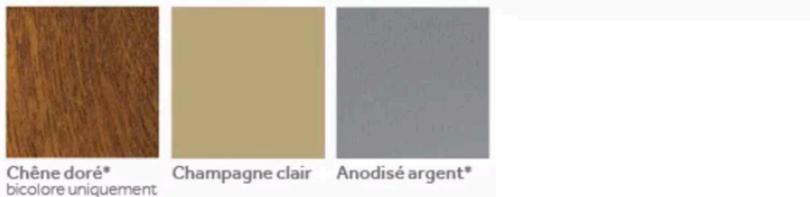
INTEMPOREL



TENDANCE



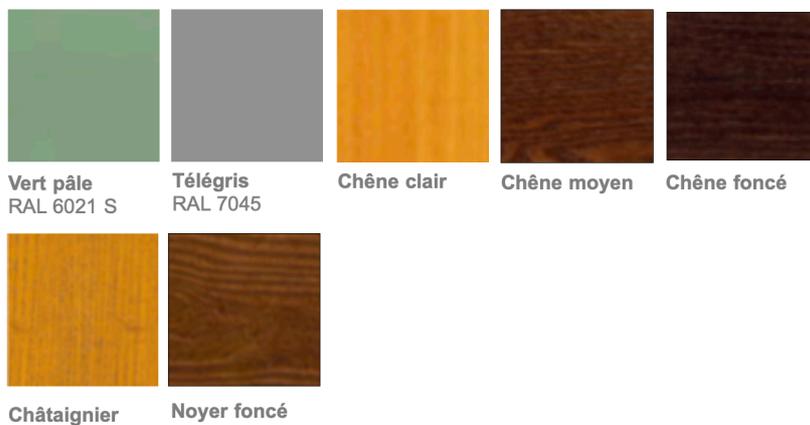
VINTAGE



COULEUR



NUANCIER DE MENUISERIES DIVERS



Nota : Les marques citées ne sont pas imposées

ANNEXE - GLOSSAIRE

Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie*, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère :

Saillie* verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement :

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public* routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLU, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- les emprises publiques* et les propriétés privées riveraines ;
- un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- les voies* privées et les propriétés privées riveraines.

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 dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Sont considérées comme des annexes, les constructions tout à la fois :

- située sur le même terrain d'assiette que la construction principale* ;
- non contiguë à la construction principale, sauf à être relié à cette dernière par un simple auvent ou porche ;
- dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, carport, abri de jardin / bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, etc.).

Coefficient d'emprise au sol :

Le coefficient d'emprise au sol définit la superficie maximum du tènement ou de la parcelle qui peut recevoir un volume construit. Un coefficient de 0,3 indique que 30% seulement de la parcelle ou du tènement peut recevoir un volume construit.

Coefficient de pleine terre : Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.

Exemples : pelouse, jardin d'ornement, jardin potager ou horticole, fosse d'arbre, bassin, noue, mare,...

Coefficient de biotope : Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un ilot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire.

Le CBS est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle.

Contigu :

Des constructions* ou terrains sont contigus lorsqu'une façade*, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Domaine public :

Ensemble des biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public dès lors qu'ils sont aménagés afin de permettre l'exécution des missions de ce service.

Égout de toiture :

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit, à l'opposé du faitage. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction*, d'une hauteur supérieure à 0,60 m au-dessus du sol existant avant travaux. 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.

Emprises publiques :

Les emprises publiques correspondent aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies* publiques. Elles font ainsi référence, de façon non exhaustive, aux places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, équipements publics, etc.

Espaces boisés classés (EBC) :

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement. Au niveau des EBC sont 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.

Espace de pleine terre :

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable à 100 % ;
- sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- il doit recevoir des plantations.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension :

Il s'agit d'une nouvelle construction* destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès* et de circulation intérieure et une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de deux critères :

- l'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus d'une activité sans en changer l'importance.
- la qualité du site: plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

Façade / pignon :

La façade caractérise chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles se distinguent le plus souvent en une façade principale, une façade arrière et des façades latérales, communément appelées pignons. Le terme de façade principale s'entend ici comme caractérisant la façade la plus proche des emprises ou voies* desservant la construction* ou sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

Front bâti :

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement* ou suivant un léger recul*, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

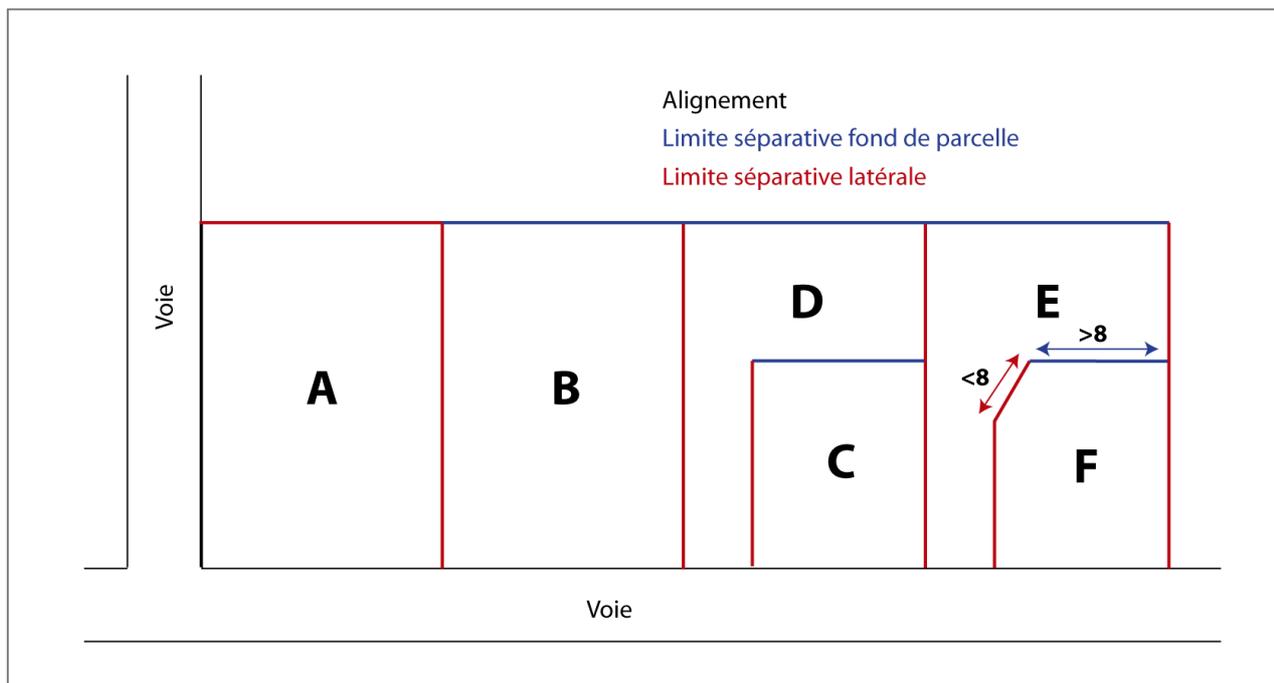
Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière*, hormis celle la séparant de l'alignement*. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».

En se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies*, cette disposition ne s'applique pas.



Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Plan de prévention des risques d'inondation

Le PPRI est établi sous la responsabilité du préfet. Il permet de délimiter les zones à risques (inondation) et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

Récupération des eaux pluviales : consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel ou au réseau. **Attention : ces dispositifs ne sont pas des dispositifs de rétention.**

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non un changement de destination.

Rétention des eaux pluviales : vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini.

Sol ou terrain naturel :

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction* avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Stationnements automobiles :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès*.

Surface de plancher :

R111-22 Code Urbanisme :

La surface de plancher de la construction* est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, 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, 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.

Tènement :

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Toiture terrasse :

Couverture horizontale d'une construction* pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.

Voies / voiries :

Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, ...) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.