



COMMUNE DE SAINT-PATHUS

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la DCM d'arrêt du :

Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement écrit
Nom du fichier	4-StPathus-Reglement-ecrit_26102020
Version	15/09/2021 15:39:00
Rédacteur	LEA
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC

Sommaire

IDENTIFICATION DU DOCUMENT	2
1. CARACTERISTIQUES DES ZONES	4
1.1. Les zones urbaines	5
1.2. Les zones à urbaniser	5
1.3. Les zones naturelles et agricoles	6
2. STRUCTURE DU REGLEMENT	7
2.1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale.....	8
2.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	8
2.3. Equipements et réseaux	8
3. REGLEMENTS DES ZONES	11
3.1. La zone UA : tissu ancien du cœur de bourg	12
3.2. La zone UB : tissu mixte en continuité du centre ancien.....	32
3.3. La zone UE : zones d'équipements	50
3.4. La zone AH : bâti isolé en zone naturelle ou agricole	58
3.5. La zone UX : zones d'activités	67
3.6. Le zone AU : secteurs d'extension	90
3.7. La zone A : espaces agricoles	107
3.8. La zone N : espaces naturels	115
4. PRESCRIPTIONS	122
4.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation	123
4.2. Alignement végétal.....	123
4.3. Mur	124
4.4. Bâti protégé.....	124
4.5. Bois protégé.....	124
4.6. EBC	125
4.7. Espace Vert	125
4.8. Bâtiment à caractère patrimonial à préserver	126
4.9. Zone Humide	126
4.10. Vues	126
4.11. Mares	126
5. LEXIQUE	127

1. CARACTERISTIQUES DES ZONES

1.1. Les zones urbaines

1.1.1. Les zones UA : tissu ancien du cœur de bourg

Cette zone correspond à l'urbanisation du bourg ancien de la commune de St Pathus, essentiellement le long de la rue de Noefort. Le tissu y est composé notamment de constructions à usage d'habitation, de commerce et de service public.

Les constructions y sont le plus souvent implantées en ordre continu et à l'alignement des voies. Quelques constructions plus récentes se sont implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives.

Il s'agit essentiellement de constructions de type rez-de-chaussée plus combles, mitoyens ou plus isolés sur les parcelles.

La zone est divisée en deux trois-secteurs UAa, UAb et UAc.

1.1.2. Les zones UB : tissu mixte en continuité du centre ancien

Elles regroupent le tissu urbain pavillonnaire situé en continuité du centre ancien, correspondant à l'extension périphérique du village qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup. La zone est divisée en deux sous-secteurs : UBa et UBb.

1.1.3. Les zones UE : zones d'équipements

Elles regroupent les équipements publics : espaces verts ou de détente et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Les équipements sont implantés sur de grandes parcelles en continuité des ensembles urbains existants, à proximité du centre-bourg.

Leur gabarit est souvent de faible hauteur, en adéquation avec l'activité accueillie.

1.1.4. Les zones AH : bâti isolé en zone agricole

Elles regroupent les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments « urbains » isolés en zone agricole.

1.1.5. Les zones UX : zones d'activités

Elles regroupent les zones industrielles et d'activités commerciales.

L'implantation de ce type de bâti est réalisée sur de grandes parcelles et de manière libre. Leur gabarit est souvent de faible hauteur, en adéquation avec l'activité accueillie.

La zone est divisée en trois secteurs : UXa, UXb et UXc.

1.2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser regroupent des zones urbanisables à court et moyen terme. Elles sont également divisées suivant l'implantation et la volumétrie :

- **AU et AU-Ac** en continuité de l'opération cœur de bourg
- **AU-Ad** sur le secteur du Prieuré

Ces zones d'extensions se feront à partir des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires.

1.3. Les zones naturelles et agricoles

1.3.1. Les zones A : zones agricoles

Elles regroupent des zones affectées aux exploitations de culture ou d'élevage ou dont la qualité agronomique des sols est à valoriser.

Les zones A accueillent également le bâti agricole ayant vocation à se développer.

1.3.2. Les zones N : zones naturelles

Elles regroupent des espaces plantés, boisés ou jardinés ainsi que les activités liées à l'exploitation forestière ou aux carrières ainsi qu'aux loisirs de plein-air.

2. STRUCTURE DU REGLEMENT

2.1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

Anciens articles 1 et 2

- Destinations autorisées ou admises sous conditions
- Occupations et utilisations du sol admises sous condition (affouillements, exhaussement, ...)

Mixité sociale et fonctionnelle des zones urbaines et à urbaniser

- Maintien de la diversité commerciale
- Dispositions en faveur de la mixité sociale

2.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Anciens articles 6 à 11, 13 et 15

- Implantation et volumétrie des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

2.3. Equipements et réseaux

Anciens articles 3, 4 et 12

- Stationnement
- Desserte par les voies publiques et privées
- Desserte par les réseaux
- Energie et performances énergétiques

Destinations et sous-destinations

5 Destinations (R. 151-27)	20 sous-destinations (R.151-28)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière
Habitation	Logement Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hébergement hôtelier et touristique Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau Centre de congrès et d'exposition

Précisions

Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;

Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

3. REGLEMENTS DES ZONES

3.1. La zone UA : tissu ancien du cœur de bourg

3.1.1. Destinations des constructions en zone UAa et UAb

(en zone UAb seule la réhabilitation / extension de l'existant est autorisée)

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	Sauf UAb dans le cas d'une réhabilitation
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Jusqu'à 200m ² de surface utile
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	

	16		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation :

- Artisanat et commerce de détail associé ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Bureaux

Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Les constructions à usage de poulailler, hors basse-cour à usage domestique (voir lexique).

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

3.1.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation et volumétrie des constructions :

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements collectifs et d'intérêt général ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.

- Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation dans une bande de 20m à compter de l'alignement des voies d'accès existantes, à aménager ou à créer. L'implantation devra se faire en continuité par rapport à une construction existante sur une variante de plus ou moins 2m par rapport à la voie.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article « Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété ».

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou la reconstruction à l'identique des constructions détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- Sur deux limites séparatives latérale pour les parcelles présentant une façade sur rue inférieure à 8m ;
- Sur au moins une limite séparative pour les façades sur rue comprises entre 8 et 16m ;
- Sur une ou plusieurs limites séparatives pour les façades sur rue supérieures à 16m.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m.

Les abris de jardin devront être implantés soit en limite séparative soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou la reconstruction à l'identique des constructions détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions (hors abris de jardin et extensions) implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 8m. Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâti et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à 11m maximum au faîtage (ou R+2+c ou attiques pour les secteurs d'équipements).

Les caves et les garages en sous-sol sont interdits.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions antérieures pour s'harmoniser avec l'existant.

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site.

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles peuvent être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou d'une toiture terrasse non-accessible. Elles pourront également intégrer des attiques. Toutefois, il n'est pas fixé de règle de pente pour les annexes non accolées à la construction principale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par du zinc, de l'ardoise ou de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou d'une tonalité similaire au zinc ou à l'ardoise, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé d'un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente ou à la structure de la charpente existante et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées, les toitures peuvent être recouvertes de tuiles ou bac acier couleur tuile (ton vieilli). Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuile d'un minimum de 22 tuiles au m², ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Il est possible de réaliser des attiques, à une distance minimale de 1.9 m par rapport à la façade.

Les murs des constructions doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée. Toutefois, 30% de parement autre que l'enduit est autorisé.

Dans le cas d'une rénovation avec isolation par l'extérieur le parement ne sera pas règlementé.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Règle alternative :

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les constructions de technique innovante (par exemple ossature bois)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne seront pas soumises aux règles ci-dessus.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres (à l'exception des menuiseries et des éléments de clôtures). Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible, et si ce dispositif est accompagné de volets battants ; cependant, les lucarnes sont dispensées de ces accompagnements de volets. Dans le cas de rénovations les volets roulants n'auront pas l'obligation d'être encastrés.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

Soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes ;

Soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété sur voie et en limite de propriété

Les clôtures ne peuvent excéder 1.8m de hauteur, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus ou d'aspect similaire;
- d'éléments métalliques, bois ou PVC disposé sur un soubassement maçonné d'aspect fini (hauteur maximale du soubassement 0.80m)
- d'un muret de 0.8m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture ;
- d'un grillage et/ou d'une haie.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires (hors soubassements d'aspect fini) ;
- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques, ou d'une association de matériaux hétéroclites.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations, parkings végétalisés).

Equipements et réseaux :

Stationnement

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

Les places commandées sont interdites en dehors des logements individuels.

Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et doivent être situées sur l'assiette foncière de l'opération.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Pour les habitations collectives : il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les habitations individuelles : il doit être créé trois places de stationnement par logement. Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant, il ne sera imposé qu'une place couverte de stationnement par logement.

Pour les établissements commerciaux (y compris pour la restauration) : une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

Pour les équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

La modification ou l'extension de constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces constructions ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les espaces de stationnement hors habitations doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux de sol perméables. En cas d'impossibilité de mise en œuvre d'un matériau perméable, et selon le type de sous-sol, un système de récupération des eaux de surface (tranchée drainante) sera mis en place avant reprise en domaine public.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues. Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos sont les suivantes :

- En habitat collectif, 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3 avec une superficie minimale de 3 m² pour le local ;
- En matière de bureaux, 1,5 m² de local pour 100m² de surface de plancher ;
- Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs ;
- Pour les établissements scolaires, 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif - pour les constructions existantes et déjà équipées uniquement :

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.1.3. Destinations des constructions en zone UAc

La zone UAc correspond à la phase 2 de l'opération Cœur de Ville.

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16	Autres équipements recevant du public		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Implantation et volumétrie des constructions :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général;
 - la reconstruction à l'identique après démolition
 - la réhabilitation.
- Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation dans une bande de 10m à compter de l'alignement de la Grande Rue.

Pour les voies nouvellement créées, deux cas de figure :

- Les constructions d'habitat individuel devront respecter un recul de 6m minimum
- Les autres destinations devront s'implanter dans une bande de 10m à compter de la limite d'espace public.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- Sur les deux limites séparatives latérales pour les façades sur rue inférieures à 8m ;
- Sur au moins une limite séparative latérale pour les façades sur rue comprises entre 8 et 16m et en retrait d'au moins 4m sur les autres limites,
- En retrait d'au moins 4m, sur une ou plusieurs limites séparatives pour les façades sur rue supérieures à 16m.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance de la construction à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m.

Les abris de jardin devront être implantés soit en limite séparative soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.
- Dans le cadre du projet urbain global « Cœur de Bourg » (voir OAP), un nouvel alignement spécifique est défini le long des voiries, cheminements doux et espaces publics nouvellement réalisés (y compris le long de la Grande rue). Les constructions devront respecter une implantation dans une bande de 10m à compter de ce nouvel alignement.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées
- Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements collectifs d'intérêt général

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

Les constructions (hors abris de jardin et extensions) implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 2m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairément.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

- Règle alternative

Dans le cadre d'un projet urbain global comportant des rétrocessions de foncier au profit de la commune, l'emprise au sol sera calculée sur le foncier avant rétrocession.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

Habitat collectif : La hauteur des constructions est fixée entre 4m et 18m au faîtage pour les toitures ou 16m pour les acrotères des toitures terrasses.

Les caves et les garages en sous-sol sont interdits pour l'habitat individuel.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions existantes pour s'harmoniser avec l'existant.

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles peuvent être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou d'une toiture terrasse. Elles pourront également intégrer des attiques. Toutefois, il n'est pas fixé de règle de pente pour les annexes non accolées à la construction principale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des constructions agricoles, doivent être recouvertes par du zinc – ou un bardage métallique « aspect zinc » de coloris similaire et d'un assemblage à joints debout, de l'ardoise ou de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou tuiles béton d'aspect similaire, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé d'un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente ou à la structure de la charpente existante et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées et les constructions agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuiles de terre cuite de ton vieilli ou bac acier couleur tuile (ton vieilli) ou zinc, ou tuiles béton d'aspect similaire. Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuile d'un minimum de 22 tuiles au m², ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Il est possible de réaliser des attiques, à une distance minimale de 1.9 m par rapport à la façade.

Les murs des constructions (hors abris de jardin) doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Les façades devront être traitées en enduit, brique, bois, zinc ou bardage métallique « aspect zinc » ou de coloris similaire avec assemblage à joints debout.

Le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée. Toutefois, 30% de parement autre que l'enduit est autorisé.

Dans le cas d'une rénovation avec isolation par l'extérieur le parement ne sera pas réglementé.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

- Règle alternative :

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les constructions de technique innovante (par exemple ossature bois).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne seront pas soumis aux règles ci-dessus.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres (à l'exception des menuiseries et des éléments de clôtures). Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible. Les lucarnes sont toutefois dispensées de ces accompagnements. Toutefois dans le cas de rénovations les volets roulants n'auront pas l'obligation d'être encastrés.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété sur voie et en limite de propriété

Les clôtures ne peuvent excéder 1.8m de hauteur, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus ou d'aspect similaire;
- d'éléments métalliques, bois ou PVC disposé sur un soubassement maçonné d'aspect fini (hauteur maximale du soubassement 0.80m)
- d'un muret de 0.8m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture ;
- d'un grillage et/ou d'une haie.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires (hors soubassements d'aspect fini) ;
- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques, ou d'une association de matériaux hétéroclites.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations, parkings végétalisés).

Equipements et réseaux :

Stationnement

Les stationnements en sous-sol sont autorisés.

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

Les places commandées sont interdites en dehors des logements individuels.

Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et doivent être situées sur l'assiette foncière de l'opération.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- Pour les programmes d'ensemble, 10% des stationnements réalisés devront être aménagés en foisonnement. Ces stationnements pourront être réalisés sur des fonciers rétrocédés à la commune.
- Le calcul du stationnement des commerces est basé sur la SDP surface commerciale de vente.

Pour les constructions à usage de bureau : une surface de maximum 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement, dans la limite d'une place pour 55m² de SDP.

Pour les établissements commerciaux : une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces constructions ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les espaces de stationnement hors habitations doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux de sol perméables. En cas d'impossibilité de mise en œuvre d'un matériau perméable, et selon le type de sous-sol, un système de récupération des eaux de surface (tranchée drainante) sera mis en place avant reprise en domaine public.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues. Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos sont les suivantes :

- En habitat collectif, 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3 avec une superficie minimale de 3 m² pour le local ;
- En matière de bureaux, 1,5 m² de local pour 100m² de surface de plancher ;
- Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs ;
- Pour les établissements scolaires, 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;

- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif - pour les constructions existantes et déjà équipées uniquement :

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.2. La zone UB : tissu mixte en continuité du centre ancien

Elle correspond à l'habitat pavillonnaire et aux lotissements, commerces et services.

Elle compte deux sous-secteurs UBa et UBb présentant des densités et règles d'implantation distinctes.

Destinations des constructions :

Destinations	Indice – référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		Jusqu'à 300m ² de surface utile
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9	Hébergement hôtelier et touristique		
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles
	15		Equipements sportifs
	16		Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie
	18		Entrepôt
	19	Bureau	
	20		Centre de congrès et d'exposition

La construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation :

- Logement et hébergement
- Artisanat et commerce de détail associé ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Bureaux

Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Les constructions à usage de poulailler, hors basse-cour à usage domestique (voir lexique).

3.2.1. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères en zone Uba

Implantation et volumétrie des constructions :

Afin de répondre aux demandes de division parcellaire sur l'arrière des parcelles, deux règles différentes sont mises en place dans la zone UB entre le premier rang et le second : création d'une bande A de 50 m puis d'une bande B de 50 mètres à 100 m.

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.

- Règle générale

Les constructions devront respecter un retrait d'au moins 6m à compter de l'alignement des voies d'accès existantes, à aménager ou à créer.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article «.Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété »

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées :

- Sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 4m en bande A, 6m en cas de baies,

En bande A, lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m.

- Sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 6m en bande B.

Pour les abris de jardin cette distance est réduite à 1m.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou la reconstruction à l'identique des constructions détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâti et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à 11m au faîtage / R+1+c (La hauteur des annexes isolées est limitée à 4.5m)

Les caves et les garages en sous-sol sont interdits.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux équipements et services publics.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions existantes pour s'harmoniser avec l'existant ;

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre dans le cadre de la construction à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles peuvent être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou d'une toiture terrasse non-accessible. La pente de toit peut aller jusqu'à 15 degrés pour les annexes de taille modeste (maximum 20 m²). Elles pourront également intégrer des attiques. Toutefois, il n'est pas fixé de règle de pente pour les annexes non accolées à la construction principale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des constructions agricoles, doivent être recouvertes par du zinc, de l'ardoise ou de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou d'une tonalité similaire au zinc ou à l'ardoise, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé d'un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente ou à la structure de la charpente existante et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées et les constructions agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuiles ou bac acier couleur tuile (ton vieilli). Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuile d'un minimum de 22 tuiles au m², ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Il est possible de réaliser des attiques, à une distance minimale de 1.9 m par rapport à la façade.

Les murs des constructions doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

● Règle alternative :

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour les constructions de technique innovante (par exemple ossature bois)
- Les équipements ne seront pas soumis aux règles ci-dessus.

De manière générale sont interdits (à l'exception des menuiseries et des éléments de clôtures) : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres. Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible, et si ce dispositif est accompagné de volets battants ; cependant, les lucarnes sont toutefois dispensées de ces accompagnements de volets. Toutefois dans le cas de rénovations les volets roulants n'auront pas l'obligation d'être encastrés.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété

Les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus ou d'aspect similaire ;
- d'éléments métalliques, bois ou PVC disposé sur un soubassement maçonné (hauteur maximale du soubassement 0.80m)
- d'un muret de 0.8m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.8m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1.8m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques, ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.8m (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Equipements et réseaux :

Stationnement

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

Les places commandées sont interdites en dehors des logements individuels.

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Pour les habitations collectives : il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- Pour les habitations individuelles : il doit être créé 3 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.
- Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant, il ne sera imposé qu'une place couverte de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau : une surface de maximum 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement, dans la limite d'une place pour 55m² de SDP.

Pour les établissements commerciaux : une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces constructions ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues. Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos sont les suivantes :

- En habitat collectif, 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3 avec une superficie minimale de 3 m² pour le local ;
- En matière de bureaux, 1,5 m² de local pour 100m² de surface de plancher ;
- Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs ;
- Pour les établissements scolaires, 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Zone Ubb

Implantation et volumétrie des constructions :

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.

- Règle générale

Les constructions devront respecter un retrait d'au moins 6m à compter de l'alignement des voies d'accès existantes, à aménager ou à créer.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées :

- - Sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 6m.

Pour les abris de jardin cette distance est réduite à 1m.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40% de la surface du terrain, sauf dans le cas d'une extension inférieure à 40m².

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâties et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à 11m au faîtage / R+1+c (Pour les annexes isolées la hauteur est limitée à 4.5m)

Les caves et les garages en sous-sol sont interdits.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux équipements et services publics.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions existantes pour s'harmoniser avec l'existant ;

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre dans le cadre de la construction à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles peuvent être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou d'une toiture terrasse non-accessible. Elles pourront également intégrer des attiques. Toutefois, il n'est pas fixé de règle de pente pour les annexes non accolées à la construction principale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des constructions agricoles, doivent être recouvertes par du zinc, de l'ardoise ou de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou d'une tonalité similaire au zinc ou à l'ardoise, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé d'un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente ou à la structure de la charpente existante et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées, les toitures peuvent être recouvertes de tuiles ou bac acier couleur tuile (ton vieilli). Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuile d'un minimum de 22 tuiles au m², ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Il est possible de réaliser des attiques, à une distance minimale de 1.9 m par rapport à la façade.

Les murs des constructions doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

- Règle alternative :

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les constructions de technique innovante (par exemple ossature bois)

Les équipements ne seront pas soumis aux règles ci-dessus.

De manière générale sont interdits (à l'exception des menuiseries et des éléments de clôtures) : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres. Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible, et si ce dispositif est accompagné de volets battants ; cependant, les lucarnes sont toutefois dispensées de ces accompagnements de volets. Toutefois dans le cas de rénovations les volets roulants n'auront pas l'obligation d'être encastrés.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles.

Les clôtures pourront être constituées soit :

d'un mur plein en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus ou d'aspect similaire;

d'éléments métalliques, bois ou PVC disposé sur un soubassement maçonné (hauteur maximale du soubassement 0.80m)

d'un muret de 0.8m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.8m ;

d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1.8m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;

- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques, ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.8m (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Equipements et réseaux :

Stationnement

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

Les places commandées sont interdites en dehors des logements individuels.

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Pour les habitations collectives : il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- Pour les habitations individuelles : il doit être créé 2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.
- Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant, il ne sera imposé qu'une place couverte de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau : une surface de maximum 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement, dans la limite d'une place pour 55m² de SDP..

Pour les établissements commerciaux : une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces constructions ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues. Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos sont les suivantes :

- En habitat collectif, 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3 avec une superficie minimale de 3 m² pour le local ;
- En matière de bureaux, 1,5 m² de local pour 100m² de surface de plancher ;
- Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs ;
- Pour les établissements scolaires, 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Desserte par les voies publiques et privées

● Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

● Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.3. La zone UE : zones d'équipements

Elles regroupent les équipements publics : espaces verts ou de détente et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

3.3.1. Destinations des constructions :

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3		Logement	
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10	Cinéma		
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14	Salle d'art et de spectacles		

	15	Equipements sportifs		
	16	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19		Bureau	
	20	Centre de congrès et d'exposition		

La construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation :

- Artisanat et commerce de détail associé ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Cinéma ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Salle d'art et de spectacles
- Equipements sportifs ;
- Autres équipements recevant du public ;
- Centres de congrès et d'expositions.

Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Les constructions à usage de poulailler, hors basse-cour à usage domestique (voir lexique).

3.3.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation et volumétrie des constructions :

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.

- Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation à l'alignement ou en retrait à compter de l'alignement des voies d'accès existantes, à aménager ou à créer.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation à l'alignement ou en retrait.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

- Equipements publics
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou la reconstruction à l'identique des constructions détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

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

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairément.

Emprise au sol des constructions

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâties et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à R+2+combles ou attiques.

Les caves et les garages en sous-sol sont interdits.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux équipements et services publics.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions existantes pour s'harmoniser avec l'existant ;

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre dans le cadre de la construction à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.8m (exception faite des piliers).

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Equipements et réseaux :

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

Les places commandées sont interdites en dehors des logements individuels.

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

- Nombre de places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique et être cohérent avec la taille et l'usage de l'équipement.

Pour les établissements commerciaux : une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces constructions ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues. Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos sont les suivantes :

- Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs ;
- Pour les établissements scolaires, 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.4. La zone AH : bâti isolé en zone naturelle ou agricole

Elles regroupent les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments « urbains » isolés en zone naturelle ou agricole.

L'objectif est de permettre la réhabilitation des bâtiments existants.

3.4.1. Destinations des constructions :

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		Uniquement annexes et extension de l'existant.
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	

	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19		Bureau	
	20		Centre de congrès et d'exposition	

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation :

- Logements
- Artisanat et commerce de détail associé

Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
 - Les constructions à usage de poulailler, hors basse-cour à usage domestique (voir lexique).

3.4.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation et volumétrie des constructions :

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou la reconstruction à l'identique des constructions détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.

- Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 6m à compter de l'alignement des voies d'accès existantes, à aménager ou à créer, publiques ou privées.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 6m.

Pour les abris de jardin cette distance est réduite à 1m.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes d'au minimum 8m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est de 30% maximal de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est de 11m au faîtage.

Les caves et les garages en sous-sol sont interdits.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux équipements et services publics.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions existantes pour s'harmoniser avec l'existant ;

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre dans le cadre de la construction à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles peuvent être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou d'une toiture terrasse non-accessible. Elles pourront également intégrer des attiques. Toutefois, il n'est pas fixé de règle de pente pour les annexes non accolées à la construction principale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des constructions agricoles, doivent être recouvertes par du zinc, de l'ardoise ou de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou d'une tonalité similaire au zinc ou à l'ardoise, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé d'un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente ou à la structure de la charpente existante et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées et les constructions agricoles, les toitures peuvent être recouvertes de tuiles ou bac acier couleur tuile (ton vieilli). Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuile d'un minimum de 22 tuiles au m², ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Il est possible de réaliser des attiques, à une distance minimale de 1.9 m par rapport à la façade.

Les murs des constructions doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

- Règle alternative :

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

- Pour les constructions de technique innovante (par exemple ossature bois)
- Les équipements ne seront pas soumis aux règles ci-dessus.

De manière générale sont interdits (à l'exception des menuiseries et des éléments de clôtures) : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres. Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible, et si ce dispositif est accompagné de volets battants ; cependant, les lucarnes sont toutefois dispensées de ces accompagnements de volets. Toutefois dans le cas de rénovations les volets roulants n'auront pas l'obligation d'être encastrés.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures ne seront constituées que de grillage doublé de haies vives. Leur hauteur totale n'excédera pas 1.80m.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Equipements et réseaux :

Stationnement

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

Les places commandées sont interdites en dehors des logements individuels.

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les habitations collectives : il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- Pour les habitations individuelles : il doit être créé trois places de stationnement par logement
- Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant, il ne sera imposé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les établissements commerciaux : une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

La modification ou l'extension de constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces constructions ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues. Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos sont les suivantes :

- En habitat collectif, 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3 avec une superficie minimale de 3 m² pour le local ;
- Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs ;

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.5. La zone UX : zones d'activités

Elles regroupent les zones industrielles et d'activités commerciales.

On distingue les sous-secteurs UXA1 (commerces au cœur du tissu urbain), UXA2 qui correspond au centre de commerce, UXb qui correspond à la zone d'activités Louis Braille et UXc aux aménagements les plus récents, au centre.

3.5.1. Destinations des constructions :

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			Logements à conditions : - qu'ils soient à destination des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site - qu'ils soient accolés à l'enveloppe du bâtiment principal.
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé		
	6		Restauration	Sauf Ux-b et UXA1
	7	Commerce de gros		Sauf UXA1
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
	16		Autres équipements recevant du public	Sauf UXb
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17	Industrie		Sauf UXa1
	18	Entrepôt		Sauf UXa1
	19	Bureau		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

La construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation :

- Artisanat et commerce de détail associé ;
- Restauration (sauf Ux-b et UXa1)
- Commerce de gros (sauf UXa1)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Industrie (sauf UXa1) ;
- Entrepôt (sauf UXa1) ;
- Bureau.

Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Hébergement hôtelier et touristique.
- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Les constructions à usage de poulailler, hors basse-cour à usage domestique (voir lexique).

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les logements à condition :

- Qu'ils soient à destination des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site
- qu'ils soient accolés à l'enveloppe du bâtiment principal

Zone UXa

3.5.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation et volumétrie des constructions :

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.
- Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 4m à compter de l'alignement des voies d'accès existantes, à aménager ou à créer.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions doivent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 6m.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les constructions implantés sur une même propriété doivent être accolés ou en retrait d'au moins 4m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairement.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Pour les aires de stationnement à l'air libre, elles devront être paysagées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à 11m au faitage en centre-ville, 15m en zone d'activité périphérique.

Les caves et les garages en sous-sol sont interdites.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux équipements et services publics.

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide ainsi que les installations similaires seront enterrées.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions existantes pour s'harmoniser avec l'existant ;

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre dans le cadre de la construction à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les murs des constructions doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Les matériaux devront avoir un aspect fini et non brut. Toutes les façades doivent faire l'objet du même soin architectural.

- Règle alternative :

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les constructions de technique innovante (par exemple ossature bois)

Les équipements ne seront pas soumis aux règles ci-dessus.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété

Les clôtures pourront être constituées soit :

- d'éléments métalliques, bois ou PVC disposé sur un soubassement maçonné ou modulaire d'aspect fini (hauteur maximale du soubassement 0.80m)
- d'un muret de 0.8m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques, ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Equipements et réseaux :

Stationnement

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

Les places commandées sont interdites en dehors des logements individuels.

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage de bureau : une surface de maximum 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement, dans la limite d'une place pour 55m² de SDP..

Pour les établissements commerciaux et de service: une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Pour les logements autorisés : une place de stationnement par habitation.

Pour les locaux des administrations publiques et assimilés et établissements d'enseignement de santé et d'action sociale : à minima une place pour dix employés.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces constructions ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues. Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos sont les suivantes :

- Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs ;

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Zone UXb

3.5.3. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation et volumétrie des constructions :

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.

- Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 4m des voies et espaces publics.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article « Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété »

L'implantation pourra se faire en continuité par rapport à une construction existante sur une variante de plus ou moins 2m par rapport à la voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées en retrait d'au moins 6m.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les constructions implantés sur une même propriété doivent être accolées ou à moins de 10m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclaircissement.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâties et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à 17m au faîtage.

Les caves et les garages en sous-sol sont interdits.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux équipements et services publics.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ; Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions existantes pour s'harmoniser avec l'existant ;

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre dans le cadre de la construction à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les murs des constructions doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Les matériaux devront avoir un aspect fini et non brut. Toutes les façades doivent faire l'objet du même soin architectural.

- Règle alternative :

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les constructions de technique innovante (par exemple ossature bois)

Les équipements ne seront pas soumis aux règles ci-dessus.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété

Les clôtures pourront être constituées soit :

- d'éléments métalliques, bois ou PVC disposé sur un soubassement maçonné ou modulaire d'aspect fini (hauteur maximale du soubassement 0.80m)
- d'un muret de 0.8m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques, ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Equipements et réseaux :

Stationnement

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

Les places commandées sont interdites en dehors des logements individuels.

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage de bureau : une surface de maximum 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement, dans la limite d'une place pour 55m² de SDP.

Pour les établissements commerciaux et de service: une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Pour les logements autorisés : une place de stationnement par habitation.

Pour les locaux des administrations publiques et assimilés et établissements d'enseignement de santé et d'action sociale : à minima une place pour dix employés.

Pour l'industrie : Une place pour 50m² de surface de plancher d'atelier.

Pour les entrepôts : Une place pour 100m² de surface de plancher jusqu'à 5000m², une place pour 200m² de surface de plancher jusqu'à 10 000m² de surface de plancher ; Une place pour 300m² de surface de plancher jusqu'à 20 000m², Une place pour 400m² de surface de plancher au-delà de 20 000m²

Pour les autres équipements recevant du public : 1 place pour 10m² de surface utile.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces constructions ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues. Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos sont les suivantes :

- Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs ;

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Zone UXc

3.5.4. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation et volumétrie des constructions :

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.

- Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 4m des voies et espaces publics.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article « Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété »

L'implantation pourra se faire en continuité par rapport à une construction existante sur une variante de plus ou moins 2m par rapport à la voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées en retrait d'au moins 6m.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

L'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâties et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à 25m.

Les caves et les garages en sous-sol sont interdits.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux équipements et services publics.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;
Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions existantes pour s'harmoniser avec l'existant ;

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre dans le cadre de la construction à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les murs des constructions doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Les matériaux devront avoir un aspect fini et non brut. Toutes les façades doivent faire l'objet du même soin architectural.

- Règle alternative :

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les constructions de technique innovante (par exemple ossature bois)

Les équipements ne seront pas soumis aux règles ci-dessus.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété

Les clôtures pourront être constituées soit :

- d'éléments métalliques, bois ou PVC disposé sur un soubassement maçonné ou modulaire d'aspect fini (hauteur maximale du soubassement 0.80m)
- d'un muret de 0.8m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques, ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2m (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Equipements et réseaux :

Stationnement

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

Les places commandées sont interdites en dehors des logements individuels.

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage de bureau : une surface de maximum 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement, dans la limite d'une place pour 55m² de SDP.

Pour les établissements commerciaux et de service: une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Pour les logements autorisés : une place de stationnement par habitation.

Pour les locaux des administrations publiques et assimilés et établissements d'enseignement de santé et d'action sociale : à minima une place pour dix employés.

Pour l'industrie : Une place pour 50m² de surface de plancher d'atelier.

Pour les entrepôts : Une place pour 100m² de surface de plancher jusqu'à 5000m², une place pour 200m² de surface de plancher jusqu'à 10 000m² de surface de plancher ; Une place pour 300m² de surface de plancher jusqu'à 20 000m², Une place pour 400m² de surface de plancher au-delà de 20 000m².

Pour la restauration : 1 stationnement pour 10m² de surface utile de restauration.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces constructions ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues. Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos sont les suivantes :

- Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs ;

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;

- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.6. Le zone AU : secteurs d'extension

Les zones à urbaniser regroupent des zones urbanisables à court et moyen terme. Elles sont également divisées suivant leur destination :

- AU : dédiées à l'habitat

Cette zone compte un secteur AU-Ac qui s'inscrit en continuité de l'opération cœur de bourg et présente les mêmes règles que la zone UAc et un secteur AU-Ad autour du Prieuré.

3.6.1. Destinations des constructions :

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3	Logement		
	4	Hébergement		
Commerce et activités de service	5	Artisanat et commerce de détail associé (sauf AU-Ad)		Jusqu'à 300m ² de surface utile
	6	Restauration		
	7		Commerce de gros	
	8	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	9		Hébergement hôtelier et touristique	Sauf AU-Ac
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	14		Salle d'art et de spectacles	

	15	Equipements sportifs		
	16		Autres équipements recevant du public)	Sauf AU-Ac
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19	Bureau (sauf AU-Ad)		
	20		Centre de congrès et d'exposition	

La construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation :

- Logement et Hébergement ;
- Artisanat et commerce de détail associé ;
- Restauration ;
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Equipements sportifs ;
- Bureau

Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Les constructions à usage de poulailler, hors basse-cour à usage domestique (voir lexique).

3.6.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation et volumétrie des constructions :

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.

- Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation :

- dans une bande de 10m
- A l'alignement ou en retrait de 6m (si en continuité d'une construction existante).
- En zone AU-Ac l'implantation pourra se faire en continuité par rapport à une construction existante sur une variante de plus ou moins 2m par rapport à la voie.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article « Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété »

L'implantation pourra se faire en continuité par rapport à une construction existante sur une variante de plus ou moins 2m par rapport à la voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions principales à usage d'habitation doivent être édifiées :

- Sur les deux limites séparatives pour les façades sur rue inférieures à 8m ;
- Sur au moins une limite pour les façades sur rue comprises entre 8m et au-delà (et 4m pour les autres limites) ;

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m. En zone AU, les constructions peuvent être implantées à 2,5 m des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues principales.

Pour les abris de jardin cette distance est réduite à 1m.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 2m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairément.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâti et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à 9m soit R+1+combles (13m en zone AU-Ac soit R+2+attique ou toit-terrasse) au faitage.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux équipements et services publics.

Les toits-terrasses seront privilégiés en zone AU-Ac.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions existantes pour s'harmoniser avec l'existant ;

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre dans le cadre de la construction à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.
- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site (supérieur à 2m).

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles peuvent être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou d'une toiture terrasse non-accessible. Elles pourront également intégrer des attiques. Toutefois, il n'est pas fixé de règle de pente pour les annexes non accolées à la construction principale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par du zinc – ou un bardage métallique « aspect zinc » de coloris similaire et d'un assemblage à joints debout, de l'ardoise ou de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou tuiles béton d'aspect similaire ou d'une tonalité similaire au zinc ou à l'ardoise, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé d'un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente ou à la structure de la charpente existante et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées, les toitures peuvent être recouvertes de tuiles ou bac acier couleur tuile (ton vieilli) ou zinc, ou tuiles béton d'aspect similaire. Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuile d'un minimum de 22 tuiles au m², ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Il est possible de réaliser des attiques, à une distance minimale de 1.9 m par rapport à la façade.

Les murs des constructions doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

- Règle alternative :

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les constructions de technique innovante (par exemple ossature bois)

Les équipements ne seront pas soumis aux règles ci-dessus.

De manière générale sont interdits (à l'exception des menuiseries et des éléments de clôtures) : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres.

Les occultations seront réalisées :

- o Soit par volets roulants, si le boîtier est encastré pour ne pas être visible ;
- o Soit par des volets battants.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété

Les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus ou d'aspect similaire;
- d'éléments métalliques, bois ou PVC disposé sur un soubassement maçonné (hauteur maximale du soubassement 0.80m)
- d'un muret de 0.8m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1.8m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 1.8m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires ;
- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques, ou d'une association de matériaux hétéroclites ;

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.8m (exception faite des piliers), sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Equipements et réseaux :

Stationnement

En zone AU-Ac, les stationnements en sous-sol sont autorisés.

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Pour les habitations collectives : il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- Pour les habitations individuelles : il doit être créé trois places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.
- Pour les habitations en maisons individuelles groupées : il doit être créées deux places de stationnement par logement.
- Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant, il ne sera imposé qu'une place couverte de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau : une surface de maximum 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement, dans la limite d'une place pour 55m² de SDP..

Pour les établissements commerciaux : une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de constructions existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces constructions ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- • Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues.

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

La zone AU-Ad : Prieuré

3.6.3. Destinations des constructions

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation :

- Habitation ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ;

Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Les constructions à usage de poulailler, hors basse-cour à usage domestique (voir lexique).
- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
- L'adaptation, la réfection, ou l'extension des constructions d'habitation existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les contraintes, nuisances ou dangers résultant de leur présence dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

3.6.4. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation et volumétrie des constructions :

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements collectifs et d'intérêt général ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.

- Règle générale

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou la reconstruction à l'identique des constructions détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m.

Les abris de jardin devront être implantés soit en limite séparative soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées
- Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements collectifs d'intérêt général

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

Les constructions (hors abris de jardin et extensions) implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum 8m. Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâties et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à 15m maximum au faîtage.

Les caves et les garages en sous-sol sont interdits.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions antérieures pour s'harmoniser avec l'existant.

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles peuvent être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 35 et 45 degrés ou d'une toiture terrasse non-accessible. Elles pourront également intégrer des attiques. Toutefois, il n'est pas fixé de règle de pente pour les annexes non accolées à la construction principale.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par du zinc, de l'ardoise ou de la tuile en terre cuite de ton vieilli ou d'une tonalité similaire au zinc ou à l'ardoise, et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. En cas de tuile, il est imposé d'un minimum de 22 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'impossibilité technique due à la pente ou à la structure de la charpente existante et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Pour les annexes isolées, les toitures peuvent être recouvertes de tuiles ou bac acier couleur tuile (ton vieilli). Pour les annexes isolées, s'ils ne sont pas recouverts de tuile d'un minimum de 22 tuiles au m², ils devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Les murs des constructions doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Le ravalement sera de finition grattée, talochée, brossée ou lissée. Toutefois, 30% de parement autre que l'enduit est autorisé.

Dans le cas d'une rénovation avec isolation par l'extérieur le parement ne sera pas réglementé.

En l'absence de corniche, les égouts de toiture sont soulignés par des bandeaux lissés de même nature que ceux des encadrements. Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Règle alternative :

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les constructions de technique innovante (par exemple ossature bois)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne seront pas soumises aux règles ci-dessus.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que le faux bois, fausses briques ou fausses pierres (à l'exception des menuiseries et des éléments de clôtures). Les volets roulants sont tolérés si le boîtier est encastré pour ne pas être visible, et si ce dispositif est accompagné de volets battants ; cependant, les lucarnes sont dispensées de ces accompagnements de volets. Dans le cas de rénovations les volets roulants n'auront pas l'obligation d'être encastrés.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété sur voie et en limite de propriété

Les clôtures ne peuvent excéder 1.8m de hauteur, sauf s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

Les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur plein en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus ou d'aspect similaire;
- d'éléments métalliques, bois ou PVC disposé sur un soubassement maçonné d'aspect fini (hauteur maximale du soubassement 0.80m)
- d'un muret de 0.8m de hauteur maximale surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture ;
- d'un grillage et/ou d'une haie.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Sont interdits :

- les clôtures en murs modulaires (hors soubassements d'aspect fini) ;
- les clôtures composées de palissades, de brise-vent opaques, ou d'une association de matériaux hétéroclites.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations, parkings végétalisés).

Equipements et réseaux :

Stationnement

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

Stationnement des véhicules motorisés

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et doivent être situées sur l'assiette foncière de l'opération.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Pour les habitations collectives : il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les habitations individuelles : il doit être créé trois places de stationnement par logement. Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant, il ne sera imposé qu'une place couverte de stationnement par logement.

En cas de logements locatifs aidés, une seule place de stationnement par logement pourra être créée.

Pour les établissements commerciaux (y compris pour la restauration) : une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

Pour les équipements publics : à minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

La modification ou l'extension de constructions existantes aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces constructions ne disposeraient pas du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les espaces de stationnement hors habitations doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales par l'usage de matériaux de sol perméables. En cas d'impossibilité de mise en œuvre d'un matériau perméable, et selon le type de sous-sol, un système de récupération des eaux de surface (tranchée drainante) sera mis en place avant reprise en domaine public.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues. Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos sont les suivantes :

- En habitat collectif, 0,75m² par logement jusqu'au T2, et 1,5 m² par logement à partir du T3 avec une superficie minimale de 3 m² pour le local ;
- En matière de bureaux, 1,5 m² de local pour 100m² de surface de plancher ;
- Pour les activités économiques et équipements publics, 1 place de vélo pour 10 employés, en prévoyant également des places pour les visiteurs ;
- Pour les établissements scolaires, 1 place de vélo pour 8 à 12 élèves.

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif - pour les constructions existantes et déjà équipées uniquement :

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.7. La zone A : espaces agricoles

Elles regroupent des zones affectées aux exploitations de culture ou d'élevage ou dont la qualité agronomique des sols est à valoriser. La zone A comprend le secteur « A-isd1 » correspondant aux parcelles situées à l'Ouest de la RN330, en entrée de ville, destiné à recevoir une installation de stockage de déchets inertes.

3.7.1. Destinations des constructions :

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1	Exploitation agricoles		
	2		Exploitation forestière	
Habitation	3			Logement : A condition d'être nécessaire à l'activité agricole.
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
Equipement d'intérêt collectif	10		Cinéma	
	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15		Equipements sportifs	
Autres activités	16		Autres équipements recevant du public	
	17		Industrie	
	18		Entrepôt	

des secteurs secondaire ou tertiaire	19		Bureaux
	20		Centre de congrès et d'exposition

La construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation :

- Exploitations agricoles

Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Logement à condition d'être nécessaire à l'activité agricole ;
- Dans le secteur A-isdî, les installations de stockage de déchets inertes, soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées. Elles sont interdites dans le reste de la zone A.

3.7.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation et volumétrie des constructions :

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.

- Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 10m par rapport aux voies d'accès, ou à défaut de manière contigüe ou en continuité d'une construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou la reconstruction à l'identique des constructions détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des limites séparatives.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les constructions implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum de 2,50m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairément.

Emprise au sol des constructions

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à 15m au faîtage.

Les caves et les garages en sous-sol sont interdits.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux équipements et services publics.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;
- L'extension, ou l'aménagement de constructions existantes pour s'harmoniser avec l'existant ;

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des constructions agricoles, doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de l'ardoise ou de la tuile

Les murs des constructions doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures ne seront constituées que de grillage doublé de haies vives. Leur hauteur totale n'excédera pas 1.80m.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Equipements et réseaux :

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

.

- Nombre de places de stationnement

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Pour les habitations collectives : il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
- Pour les habitations individuelles : il doit être créé trois places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.
- Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant, il ne sera imposé qu'une place couverte de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau : une surface de maximum 50% de la surface de plancher affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement, dans la limite d'une place pour 55m² de SDP.

Pour les établissements commerciaux : une surface au moins égale à 70% de la surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'usage commercial doit être consacrée au stationnement.

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des 2 roues.

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Sauf contraintes rédhibitoires liées à la nature du sol, les eaux pluviales des constructions nouvelles ou des projets d'aménagement devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux à la parcelle. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel après régulation. Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

3.8. La zone N : espaces naturels

Elles regroupent des espaces plantés, boisés ou jardinés ainsi que les activités liées à l'exploitation forestière ou aux carrières ainsi qu'aux loisirs de plein-air.

3.8.1. Destinations des constructions :

Destinations	Indice - référence sous-destination	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	1		Exploitation agricole	
	2	Exploitation forestière		
Habitation	3		Logement	
	4		Hébergement	
Commerce et activités de service	5		Artisanat et commerce de détail associé	
	6		Restauration	
	7		Commerce de gros	
	8		Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	9		Hébergement hôtelier et touristique	
	10		Cinéma	
Equipement d'intérêt collectif	11		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	12		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	13		Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	14		Salle d'art et de spectacles	
	15			Equipements sportifs (de plein air type parcours santé)
	16		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	17		Industrie	
	18		Entrepôt	
	19		Bureau	
	20		Centre de congrès et d'exposition	

La construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Pour les sous-destinations suivantes, sont autorisées les constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, soumises ou non à déclaration ou à autorisation dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation :

- Exploitation forestière ;
- Captages d'eau

Sont interdits les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.
- Les constructions à usage de poulailler, hors basse-cour à usage domestique (voir lexique).
-

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Equipements sportifs (de plein air type parcours santé)

3.8.2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Implantation et volumétrie des constructions :

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation et d'emprise au sol.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Il n'est pas fixé de règle pour :

- pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction à l'identique après démolition
- la réhabilitation.

- Règle générale

Les constructions devront respecter une implantation en retrait d'au moins 10m par rapport aux voies d'accès, ou à défaut de manière contigüe ou en continuité d'une construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou la reconstruction à l'identique des constructions détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

- Règles alternatives

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

- pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,
- pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,
- en raison d'une configuration atypique de la parcelle par rapport à son environnement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des limites séparatives.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 4m.

- Règles alternatives

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

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

Les constructions implantés sur une même propriété doivent être distants d'au minimum de 2,50m.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage.

Emprise au sol des constructions

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

Obligation de planter :

Les espaces libres supérieurs à 300m² non-bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés et paysagés.

Un arbre devra être planté par tranche de 300m² de terrain non bâti, au-delà de 300m² de parcelle.

Hauteur des constructions

- Règle générale

La hauteur des constructions est fixée à 15m au faîtage.

Les caves et les garages en sous-sol sont interdits.

La hauteur des constructions ne s'applique pas aux équipements et services publics.

- Règles alternatives

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes.

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des constructions.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Insertion des constructions dans leur environnement

Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire ;

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie...) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,
- les apports artificiels de terre dans le cadre de la construction à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des constructions agricoles, doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de l'ardoise ou de la tuile

.

Les murs des constructions doivent présenter une harmonie d'aspect et être d'une couleur en harmonie avec l'environnement et avec celles de la région.

Caractéristiques des clôtures sur voie et en limite de propriété

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures ne seront constituées que de grillage doublé de haies vives. Leur hauteur totale n'excédera pas 1.80m.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables

Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;
- Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Equipements et réseaux :

Stationnement des véhicules motorisés

Les places de stationnement doivent être d'une superficie au moins égale à 2.5m X 5m.

- Localisation des places

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

- Aspect des aires de stationnement ouvertes au public

Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

Ils devront être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Desserte par les voies publiques et privées

- Accès

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services (soit une largeur supérieure à 4m).

- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5m. Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Zones d'assainissement collectif

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- Zones d'assainissement non collectif

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade dans le cas de la fibre optique.

Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

4. PRESCRIPTIONS

4.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation



• Périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont obligatoires sur toutes les zones d'extension.

Elles peuvent également exister sur des secteurs à enjeux forts afin d'encadrer les futurs projets.

- Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- Les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

- Les permis de Construire doivent ainsi être conformes au PADD et au Règlement mais simplement compatibles avec les OAP pour laisser une certaine liberté à l'expression des futurs projets. Les grands principes doivent être respectés en cohérence avec les objectifs définis, en respecter l'esprit.

Pour connaître les orientations s'appliquant à chaque secteur, se reporter aux pièces « 4-Orientations d'aménagement et de Programmation ».

4.2. Alignement végétal



• Alignement végétal à préserver


Le projet doit maintenir et valoriser les alignements d'arbres existants ainsi que les perspectives visuelles liées à ces alignements d'arbres.

En ce qui concerne les haies, elles devront être préservées et valorisées. Leur dimension paysagère devra être maintenue pour favoriser leur fonction de gestion de la ressource en eau et d'hôte de la biodiversité notamment. Les taillis doivent eux aussi être préservés.

Ces trois éléments participent à l'importance des corridors écologiques et doivent par conséquent être maintenus et valorisés.

En cas d'atteinte à une continuité d'alignement, des arbres de qualité équivalente devront être replantés.

4.3. Mur

	• Mur et muret à préserver
---	-----------------------------------

Les murs et murets identifiés doivent être conservés et entretenus. Leur destruction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. Le percement de ces murs et murets est autorisé à condition de ne pas perturber leur qualité.

4.4. Bâti protégé

	• Bâtiment à préserver
---	-------------------------------

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de constructions repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables.

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées dans le cadre d'un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades.

Tous les travaux effectués sur la construction doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

4.5. Bois protégé

	• Boisement à protéger pour sa valeur environnementale et paysagère
---	--

Le projet doit permettre la conservation des bois existants et proposer le développement et l'extension de ceux-ci. Les végétaux seront à dominante indigène, afin de leur assurer la meilleure pérennité, une bonne intégration paysagère, ainsi que le développement de la biodiversité. Les masses boisées doivent être protégées et leur pérennité et leur renouvellement assurés.

4.6. EBC



• Espace Boisé Classé

Le projet doit permettre la conservation des bois existants et proposer le développement et l'extension de ceux-ci.

Tout changement d'affectation du sol est interdit.

Les masses boisées doivent être protégées et leur pérennité et leur renouvellement assurés.

La plantation de nouveaux boisements peut être exigée.

"En espace boisé classé (EBC), aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier."

4.7. Espace Vert



• Espace vert protégé

Les espaces de respiration dans l'urbain doivent être maintenus et l'organisation du bâti doit privilégier l'ouverture du paysage

Le projet doit tenir compte de l'ensemble des composantes du site et assurer la bonne conservation des arbres présents sur le site. Il doit limiter l'imperméabilisation, et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces en pleine terre.

Les clôtures doivent être végétalisées avec des essences champêtres et doivent être composées de préférence d'essences locales pour les arbres et arbustes.

4.8. Bâtiment à caractère patrimonial à préserver



- **Bâtiment à caractère patrimonial à préserver**

Les constructions classées au titre des monuments historiques ne peuvent être modifiées, réparées ou restaurées sans autorisation délivrée par le préfet de région. Les travaux autorisés s'effectuent sous le contrôle scientifique et technique (CST) des services de l'État chargés des monuments historiques.

Un périmètre de protection de 500m est également mis en place sous lequel toute modification visible doit être validée par un Architecte des Constructions de France.

4.9. Zone Humide



- **Zone Humide à préserver pour son rôle écologique dans la trame bleue**

Le lit et l'écoulement des cours d'eau à ciel ouvert doivent être conservés. Les milieux humides doivent être protégés. Les aménagements de type construction, déblai, remblais, assèchement, mise en eau sont interdits dans cette zone. Les projets doivent limiter l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire et favoriser la récupération des eaux de ruissellement et/ou leur rejet dans les surfaces de pleine terre.

4.10. Vues



- **Cône de vue à protéger**

Les vues sont soumises aux dispositions de l'article L.151-19° du code de l'Urbanisme.

Toute construction ou installation venant perturber le caractère de la vue protégée est interdite.

4.11. Mares



- **Mare potentielle identifiée**

Sur les mares potentielles inventoriées par la SNPM,

Sont autorisés sous condition :

- Les installations ou ouvrages à impacts sur la luminosité nécessaire à la vie et la circulation aquatique,
- Les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de détruire des frayères et zones de croissance,
- L'entretien générant une extraction de sédiments n'est accepté que s'il vise :
 - à restaurer-améliorer l'état écologique au sens des articles du code de l'environnement,
 - ou à assurer la sécurité des biens et des personnes ou la salubrité publique.

Les opérations de consolidation ou de protection des berges par des techniques autres que végétales vivantes sont interdites.

5. LEXIQUE

Abris de jardin : Construction de taille limitée destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. La construction d'un abri de jardin est soumise à minima à déclaration.

Accès : L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage, etc.), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Adaptation : L'adaptation est « mineure » lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU. L'adaptation est « rendue nécessaire » par une des 3 circonstances limitativement visées par le Code de l'urbanisme soit : la nature du sol ; la configuration des parcelles ; le caractère des constructions avoisinantes.

Alignement : L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique et la propriété privée. L'alignement peut résulter soit d'un état de fait, soit d'un plan d'alignement ou d'une mesure d'alignement individuelle. Il rentre en opposition avec une implantation du bâti en recul.

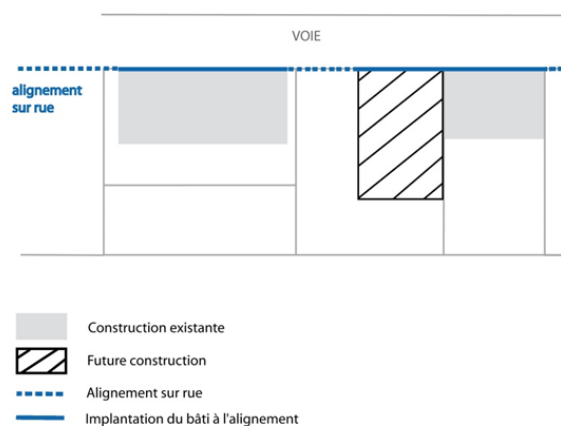


Schéma illustratif

Affouillement de sol : Abaissement du niveau du sol.

Aléas : L'aléa est un phénomène (naturel, technologique) plus ou moins probable sur un espace donné. La vulnérabilité exprime le niveau d'effet prévisible de ce phénomène sur des enjeux (l'homme et ses activités).

Annexe : Une annexe est une construction secondaire matérialisée par des dimensions et une volumétrie davantage inférieures à celles de la construction principale, qui confère un apport aux fonctionnalités de la construction principale. Son implantation par rapport à cette dernière est proche afin de souligner un lien d'usage entre les deux constructions.

Attiques : Niveau(x) supérieur(s) d'un édifice construit en retrait sur une façade au moins. Il peut s'agir du ou des deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction.

Brise-vent : Une haie brise-vent est un obstacle, composé d'arbres de grande taille et de quelques arbustes, que l'on place en travers du vent pour réduire sa vitesse.

Caravane : Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

Certificat d'urbanisme : Document qui peut être demandé à la commune. Il permet à un propriétaire de connaître les règles d'urbanisme, les servitudes administratives, les participations financières applicables à un terrain donné, ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus.

Exemple formulaire Cerfa

Clôture : Murs, haies, palissades, portails, barrières, grillage édifiés sur la limite séparative... Toutes les enceintes qui ferment l'accès d'un terrain sur la voie publique ou sur les limites séparatives.

Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et engendrant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, notamment les pergolas, les hangars, les abris de stationnement, les piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction existante : Constitue une construction existante, au sens du présent règlement, une construction existante avant l'approbation du PLU comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Constructions industrielles pour production d'énergie : Bâtiment ou infrastructure ayant pour fonction ou concourant à la production d'énergie non-domestique ou agricole. Il peut s'agir notamment d'unités d'incinération ou de combustion, de valorisation de biodéchets, de fermes exploitant les énergies renouvelables ou encore de pompes à chaleur.

Contigu : est contigüe une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contigüe à une limite) ou à une autre construction.

Continu : Caractère de ce qui est ininterrompu.

Déclaration d'intention d'aliéner : Déclaration aux services d'urbanisme que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Préemption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien.

Découpage parcellaire : Tracé en plan des limites des terrains qui constituent une unité de propriété.

Dent creuse: Une dent creuse correspond à une unité foncière dépourvue de constructions qui s'inscrit entre des parcelles bâties en limite séparative avec elle. Une dent creuse peut représenter une opportunité de construction au sein de son emprise foncière. Tout comme l'urbanisation d'une dent creuse, la division parcellaire encourage la densification du tissu urbain existant en procédant à un morcellement d'un terrain en plusieurs parcelles en vue d'acquisitions ou de cessions.



Schéma illustratif d'une dent creuse

Destination des constructions : Les destinations de constructions sont les exploitations agricoles et forestières, les habitations, les commerces et activités de service, les équipements d'intérêts collectifs et services publics et les autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

Division Parcelaire : Tout comme l'urbanisation d'une dent creuse, la division parcellaire encourage la densification du tissu urbain existant en procédant à un morcellement d'un terrain en plusieurs parcelles en vue d'acquisitions ou de cessions.



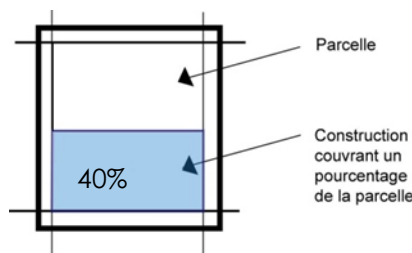
Schéma illustratif d'une division parcellaire

Droit de préemption urbain : C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien par préférence à tout autre si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Il peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune.

Eaux pluviales : eaux issues des eaux de pluie et de la fonte des neiges, de la grêle ou de la glace ainsi que les eaux d'infiltration. Ces eaux peuvent être utilisées ensuite pour les fontaines, l'arrosage, le lavage des jardins, des voies publiques ou privées et cours d'immeubles, etc.

Emplacement réservé : Un emplacement réservé peut se définir comme une servitude affectant un terrain en vue de le « réserver à une destination future d'utilité publique préalablement définie et d'en limiter la constructibilité. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale, ces emplacements concernent tout ou partie d'une parcelle. Ainsi en cas de vente du terrain, la collectivité ayant demandé cet emplacement sera prioritaire à l'achat.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (y compris auvents et balcons). Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénatures sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Art R*420-1 du Code de l'Urbanisme).



A l'inverse de la surface de plancher, l'emprise au sol se calcule au nu extérieur et prend en compte l'épaisseur des murs.

Emprise d'une voie : c'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Emprises publiques : Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie ni d'équipement public, par exemple les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

Espace boisé classé : Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace vert : Tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fruits et légumes, arbres et buissons d'ornement...). Il sous-entend une situation en milieu construit

(jardins d'immeuble, espaces verts de quartier, jardins potagers, parcs, terrains de sport végétalisés de plein air etc.).

Espace vert protégé : ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains que le PLU protège pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

Établissement commercial : l'établissement commercial est entendu comme un lieu d'exploitation commerciale, pouvant accueillir les constructions dédiées à l'artisanat et au commerce de détail et au commerce de gros.

Commerce isolé disposant d'une entrée sur un espace extérieur.

Exhaussement du sol : action qui vise à augmenter la hauteur du sol.

Extension : travaux sur une construction existante qui engendre une augmentation de l'emprise bâtie. L'extension possède des dimensions inférieures à la construction principale et peut être verticale ou horizontale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

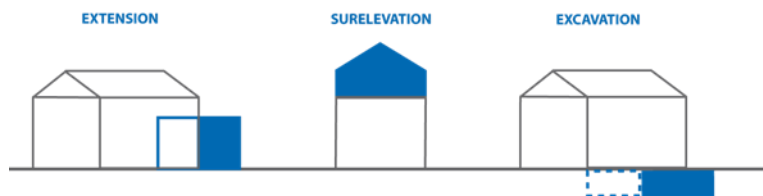


Schéma illustratif des possibilités d'extension

Façade : Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Façade sur rue : Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale. Implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul et visible depuis celui-ci. On la distingue de la façade arrière et des façades latérales.

Gabarit ou gabarit enveloppe : la notion de gabarit enveloppe désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques délimitant un volume dans lequel doit s'inscrire l'ensemble de la construction.

Hauteurs (HF et HT) : La hauteur est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique et d'autre part, un point spécifique de la construction.

Pour la hauteur de façade (HF), ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'éégout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Pour la hauteur totale (HT), il s'agit du point le plus élevé de la construction.

La hauteur peut également être exprimée par sa traduction en étages (ex : R+1+combles).

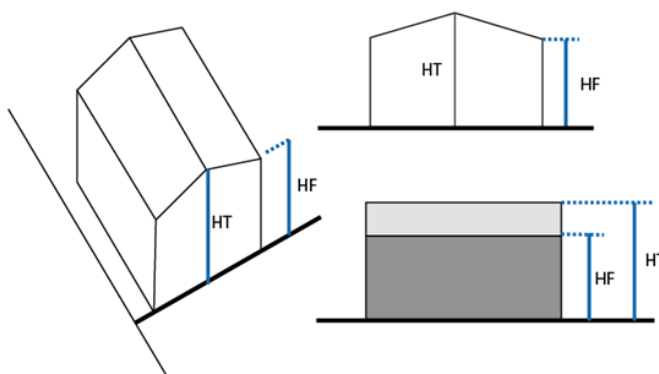


Schéma illustratif

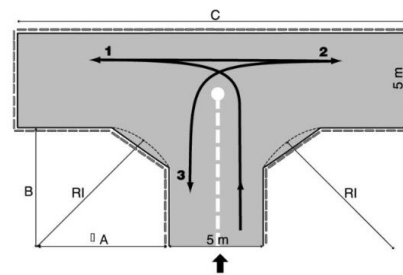
Hors œuvre : qualifie tout élément de construction formant saillie sur l'alignement de la façade d'un bâtiment.

Îlot : partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées. On parle très souvent des cœurs d'îlot, partie intérieure de l'îlot, généralement non-bâties et végétalisées



Schéma illustratif d'un îlot avec son cœur d'îlot

Impasse : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles. Les voies doivent dans tous les cas à minima permettre le retournement des véhicules y compris de secours et de service.



A : 7,20 m
 B : 6,40 m
 C : 17 m
 RI : 8 m

A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres
 Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule $S = 15 / R$

Le SDIS préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 50 mètres.

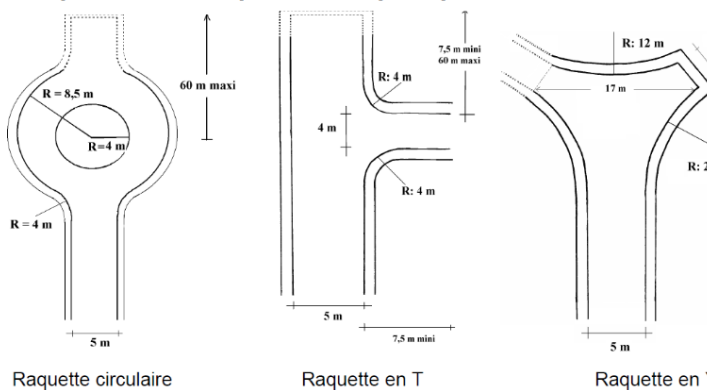
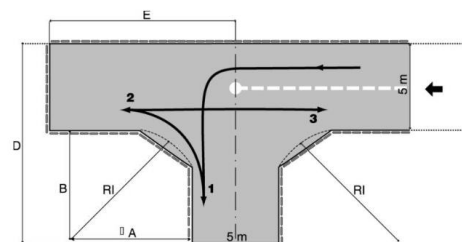


Illustration n°7 : Caractéristiques des aires de retournement



A : 7,20 m
 B : 6,40 m
 D : 11,75 m
 E : 8,50 m
 RI : 8 m

A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres
 Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule $S = 15 / R$

Source : SDIS95

L'implantation en recul (ou retrait) par rapport à la voie : Ce type d'implantation, largement répandu dans les tissus d'habitat individuel ou les constructions sporadiques offre un recul de plusieurs mètres des constructions par rapport à l'emprise publique. Il y a comme une cohérence et une continuité par rapport à l'espace public. Le recul d'une construction est mesuré perpendiculairement aux voies qu'elles soient publiques ou privées, existantes ou projetées.

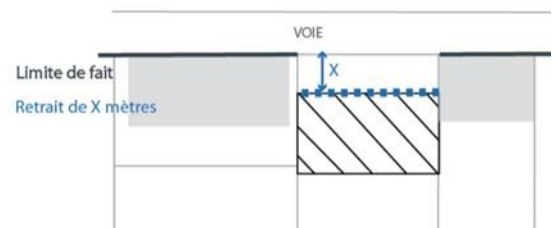


Schéma illustratif

Limite de fait : Limite constatée entre le terrain d'assiette du projet et la voie ou l'emprise publique.

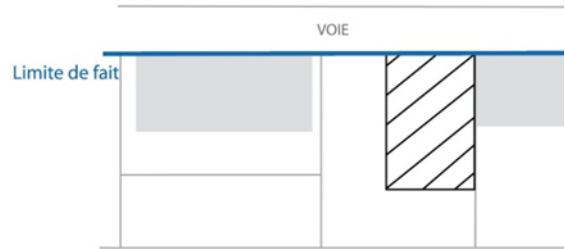
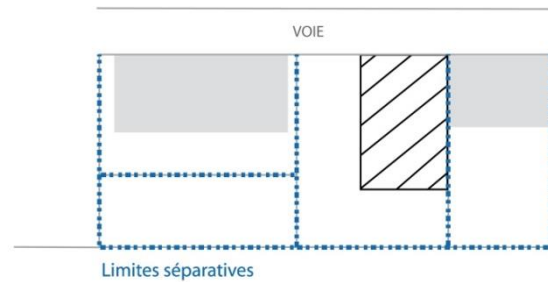
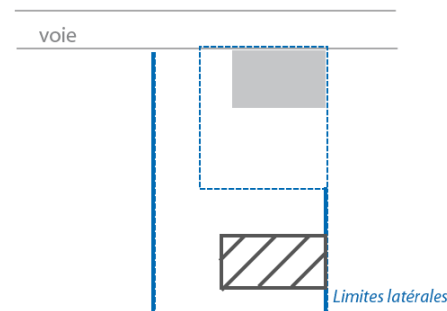


Schéma illustratif

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



Schémas illustratifs

Lotissement : La division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de constructions qui a pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

Linéaire commercial : Représentation symbolique de la présence de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles caractérisée par des lignes s'appuyant sur le front bâti.

Matériau biosourcé : Les matériaux de construction sont dits biosourcés lorsqu'ils sont issus, en totalité ou en partie, de la biomasse végétale ou animale.

Mixité sociale et fonctionnelle :

- La mixité sociale consiste à faire coexister, dans une zone géographique délimitée, des individus appartenant à des catégories socioprofessionnelles, aux origines et/ou à des âges hétérogènes.
- La mixité fonctionnelle s'oppose à un urbanisme de zonage mettant en place un découpage territorial en zones fonctionnellement différenciées. La mixité fonctionnelle correspond donc à la pluralité des fonctions (économiques, culturelles, sociales, transports, récréatives/lucratives, etc.) sur un même espace.

L'article L101-2 du Code de l'urbanisme dispose que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- [...] La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat. »

Palissade : Clôture faite d'une rangée serrée de perches ou de planches.

Parcelle : Terrain constituant une unité de propriété numérotée et répertoriée au cadastre. Plusieurs parcelles contiguës et appartenant à un même propriétaire forment une unité foncière.

Pleine terre : Sol constitué de matériaux à dominante naturelle, poreux, soit d'un coefficient d'infiltration supérieur à 10-7 m/s permettant la pousse spontanée ou accompagnée de végétaux. (ex : mélange terre-pierre, sable, humus etc.). Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Poulailler : En référence au Règlement Sanitaire Départemental, un poulailler est un bâtiment en dur ou provisoire destiné au logement et à l'élevage domestiques de plus de 50 oiseaux de basse-cour de plus de 30 jours, notamment les poules et les poulets, et assurant les conditions d'hygiène et de bien-être animal nécessaires.

Un poulailler en dur dépend de la règle d'urbanisme des abris de jardin selon le zonage de son terrain d'implantation. Les "basses-cours" étant exemptes de règles de par leur composition et leurs dimensions.

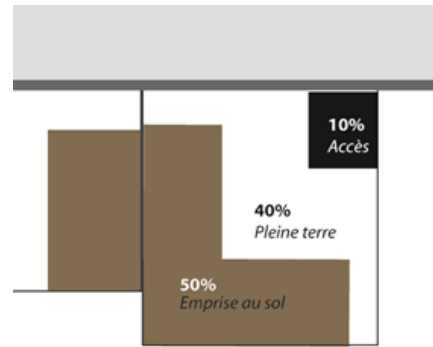
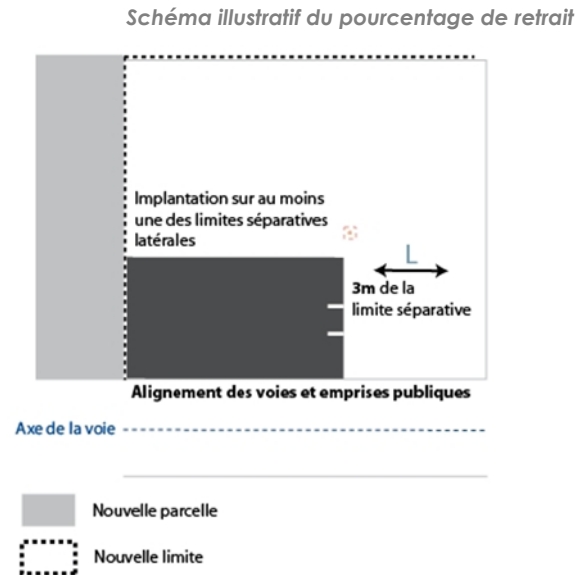


Schéma illustratif du pourcentage de pleine terre

Retrait : Le retrait d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives.



Réhabilitation : La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles. Au-delà d'un certain seuil de travaux, défini dans le règlement, les travaux de réhabilitation sur construction existante sont considérés comme de la reconstruction ou de la construction neuve. La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

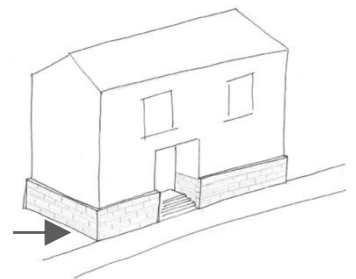
Restauration : La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

Risques : Dommage potentiel aux enjeux (population, biens, activités) consécutif à la survenance d'un aléa. Le risque est fonction de l'importance :

- de l'aléa ;
- des enjeux ;
- de la vulnérabilité des enjeux à l'aléa.

Soubassement : Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques centimètres par rapport à la façade.

Soubassement



Sous œuvre : Parties d'une construction qui composent les fondations et la base des murs porteurs.

Surélévation : Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur sans modifier l'emprise au sol.

Terrain : Bien foncier constitué par une parcelle ou par plusieurs parcelles d'un seul tenant.

Terrassement : Le terrassement correspond à une opération de travaux par laquelle on modifie le relief des sols en creusant et en déplaçant la terre.

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

- 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 planchers aménagées en vue du stationnement de 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 constructions ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : parcelle cadastrale ou ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant, sans rupture, à un même propriétaire et de ce fait indissociables l'une de l'autre.