PLAN LOCAL D'urbanisme intercommunal

4.1 RÈGLEMENT LITTÉRAL

Communauté de communes Beauce Val de Loire



PLUi BEAUCE VAL DE LOIRE

Communauté de communes BEAUCE VAL DE LOIRE www.beaucevaldeloire.fr

Sommaire

Dispositions générales communes à toutes les zones 3
Lexique des définitions 17
Dispositions applicables à la zone UA 24
Dispositions applicables à la zone UB 40
Dispositions applicables à la zone UC 56
Dispositions applicables à la zone UH 71
Dispositions applicables à la zone UJ 86
Dispositions applicables à la zone UE 92
Dispositions applicables à la zone UX 104
Dispositions applicables à la zone AU 117
Dispositions applicables à la zone AUE 131
Dispositions applicables à la zone AUX 142
Dispositions applicables à la zone A 154
Dispositions applicables à la zone N 166

Dispositions générales communes à toutes les zones

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

Notes de lecture :
Lorsqu'il est fait référence au sein du règlement à des articles (R. ... ou L. ...), il s'agit, sauf mention contraire, d'articles du Code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la Communauté de communes Beauce Val de Loire et concerne à ce titre les 30 communes suivantes :

Autainville, Avaray, Boisseau, Briou, Conan, Concriers, Courbouzon, Cour-sur-Loire, Épiais, Josnes, La Chapelle-Saint-Martin, La Madeleine-Villefrouin, Le Plessis-l'Échelle, Lestiou, Lorges, Marchenoir, Maves, Mer, Muides-sur-Loire, Mulsans, Oucques la Nouvelle, Rhodon, Roches, Saint-Léonard-en-Beauce, Séris, Suèvres, Talcy, Vievy-le-Rayé, Villeneuve-Frouville, Villexanton.

Article 2 - Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Constructions sur une même unité foncière de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Dans le cadre de la construction sur une même unité foncière, d'un ou plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou tel que défini à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.

Clôtures

À l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'urbanisme.

Règlements de lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Articulation avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.) mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 35 centimètres par

rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

Servitudes d'utilité publique

Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, code de la construction et de l'habitation, code la santé publique, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect. Certaines sont rappelées en annexe du présent PLUi (voies classées à grande circulation, servitudes, zonage d'assainissement, périmètres de protection des captages d'eau potable, etc.).

Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes. En application de l'article R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Sont annexés au règlement les recommandations à suivre pour les constructions impactées par le risque de retrait et gonflement d'argile.

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

Pour préserver les possibilités d'expansion des crues et réduire la vulnérabilité du territoire (habitants, tissu économique, environnement, etc.), un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Loire sur les communes d'Avaray, Cour-sur-Loire, Courbouzon, la Chaussée-Saint-Victor, Lestiou, Maslives, Ménars, Mer, Montlivault, Muides-sur-Loire, Saint-Claude-de-Diray, Saint-Denis-sur-Loire, Saint-Dyé-sur-Loire, Saint-Laurent-Nouan et Suèvres, dit PPRI « Loire amont », a été approuvé par le Préfet de Loir-et-Cher.

Ce document délimite et réglemente les zones exposées au risque. Ces diverses zones sont soumises à des prescriptions interdisant ou autorisant sous conditions des projets, ainsi qu'à des mesures de prévention sur des biens existants. Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le PPRI.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation dit « Loire Amont » est annexé au PLUi.

Monuments historiques

En application des articles L.621-30 à 32 du Code du patrimoine, aux abords des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis ou l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Site Patrimonial Remarquable (SPR)

En application des articles L.632-1 et suivants du Code du patrimoine, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis ou l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Règles relatives aux bâtiments et éléments particuliers protégés et remarqués

Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement.

Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

L'isolation par l'extérieur des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.

Adaptations mineures

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement de zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

En zones urbaines (U) :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (Article R.151-18)

En zones à urbaniser (AU) :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme

comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (Article R.151-20)

En zones agricoles (A) :

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R.151-22)

En zones naturelles et forestières (N) :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

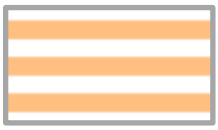
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

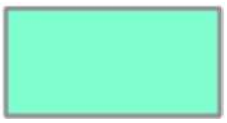
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (Article R.151-24)

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones et sous-secteurs (7 zones urbaines, 3 zones à urbaniser, 3 sous-secteurs en zone agricole et 6 sous-secteurs en zone naturelle).

U	UA		Secteur urbain de bâti ancien de centre bourg correspondant aux cœurs historiques des polarités structurantes, caractérisés par un bâti traditionnel dense. Il est destiné à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles. A l'exception des cœurs d'îlots et de quelques rares dents creuses, ces secteurs sont denses et entièrement construits. Il s'agit d'y permettre le renouvellement du bâti. La reconstruction permettra une densification en hauteur ou en fond de parcelle.
	UB		Secteur urbain résidentiel mixte correspondant aux centres-bourgs des communes rurales et aux faubourgs des pôles structurants et pôles relais, caractérisés par un bâti traditionnel moins dense et plus diversifié. Situés en centre-bourg ou à proximité, ces secteurs doivent pouvoir se densifier en permettant des extensions du bâti existant ou de nouvelles constructions (comblement de dents creuses, divisions parcellaires). Ce secteur comprend deux sous-secteurs : d'une part le secteur résidentiel des centre-bourgs ruraux (**UBa**) et

			d'autre le secteur résidentiel de faubourg des principales polarités du territoire (**UBb**).
	UC		Secteur urbain à prédominance pavillonnaire constituant les développements récents des communes (2e moitié du XXe siècle). Ils ont une vocation principalement résidentielle. Le parcellaire est large, et caractéristiques des tissus développés au sein des lotissements. Ce secteur comprend deux sous-secteurs caractérisés par la densité de leur tissu bâti : dense (**UCa**) et aéré (**UCb**). Dans les deux cas, ce secteur présente des possibilités de construction en dents creuses et de division parcellaire.
	UH		Secteur urbanisé mixte des hameaux formant des ensembles urbains à vocation résidentielle, à l'écart des bourgs. Ces secteurs isolés pourront accueillir de nouvelles constructions en dents creuses sous réserve que cela n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et que les communes concernées répondent à plusieurs critères justifiant à titre exceptionnel, la constructibilité de ces secteurs.
	UE		Secteur urbain dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif (sportifs, pédagogiques, de loisirs). La relative souplesse réglementaire de la zone permet l'aménagement et l'évolution des équipements publics.
	UJ		Secteur urbain de jardin privé, de verger constituant des espaces de respiration, des réservoirs de biodiversité. Ils ont vocation à conserver leur dominante végétale. Les annexes de taille limitée seront admises. La dominante végétale doit être préservée. La constructibilité est restreinte pour limiter l'imperméabilisation des sols, pérenniser leur vocation de jardin d'agrément et maintenir la biodiversité.
	UX		Secteur urbain à vocation d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, bureaux, services). Il s'agit ici de permettre l'évolution de ces activités, tout en assurant une insertion paysagère et urbaine de qualité et une limitation a minima des nuisances.

			Ce secteur est caractérisé par trois sous-secteurs correspondant à l'activité qui y est pratiquée : artisanale (**UXa**), commerciale (**UXc**) et industrielle (**UXi**).
AU	AU		Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, ayant vocation à accueillir principalement de l'habitat.
	AUE		Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, ayant vocation à accueillir de l'équipement public ou d'intérêt collectif.
	AUX		Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, ayant vocation à accueillir de l'activité économique.
	AUXm		Zone de La Mouée destinée à être ouverte à l'urbanisation, ayant vocation à accueillir de l'activité économique.
	2AU		Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme
A	A		Zone à dominante agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
	Ac		Secteur agricole de carrière
	Ax		Écart à vocation d'activité (autre qu'agricole) situé dans un site agricole.
N	N		Zone à dominante naturelle ou forestière, à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale des sites ou de l'existence d'une exploitation forestière.

	Ne		Écart à vocation d'équipements situé dans un site naturel.
	Nj		Secteur naturel de jardin privé ou public.
	Nl		Écart à vocation d'activités touristiques ou de loisir situé dans un site naturel.
	Np		Secteur à vocation naturelle ou forestière où la protection du site est mise en avant pour des intérêts écologiques, patrimoniaux ou paysagers.
	Npv		Secteur naturel à vocation d'activités photovoltaïques

Article 4 – Prescriptions réglementaires applicables

Le plan de zonage présente également un ensemble de prescriptions soumises à des règles spécifiques.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L.113-1 du Code de l'urbanisme dispose que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Les EBC permettent de protéger les éléments naturels et boisés du territoire :

- Tout changement d'occupation du sol qui pourrait compromettre les espaces boisés est interdit ;
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation ;
- Il est interdit de défricher.

L'enlèvement de bois morts et d'arbres déracinés n'est pas soumis à déclaration préalable de coupe.

Les limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risque, d'intérêt général

Afin de préserver les cours d'eau, les constructions principales sont interdites dans le périmètre de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau permanents. L'extension des constructions existantes n'est

pas concernée par la présente limitation de la constructibilité sous réserve de penser les aménagements afin de laisser un espace de chaque côté de la rive.

Le patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Le Code de l'urbanisme permet :

• d'identifier et localiser les éléments de paysage et d'identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. (Article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ;

• d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (Article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : (...)
h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

	Eléments du patrimoine à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : Le Règlement écrit impose à ce titre : a – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 sont repérés au document graphique réglementaire et sont listés dans l'annexe du règlement ; b – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants : – Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ; – Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique. c – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition : – Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions ;

	– Qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale. d – L'isolation par l'extérieur des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite.
	Éléments du paysage naturel pour des motifs écologiques et culturels :il s'agit d'élément du patrimoine identifié comportant des spécificités présentées en Annexe du Règlement. Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue : Il s'agit d'éléments de paysage et de sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Boisement à préserver ou à créer pour des motifs écologiques et culturels (alignements d'arbres dans la trame verte) : Il s'agit de continuités écologiques à protéger. Éléments de paysage (site ou secteur) à préserver pour des motifs d'ordre écologique : il s'agit de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Pour l'ensemble de ces éléments, le Règlement écrit impose à ce titre : <u>I – Haies et alignements d'arbres protégés au titre du L.151-23</u> De manière générale, l'objectif premier est de penser les projets afin de préserver au maximum l'alignement identifié. Dans ce cadre, au sein des alignements d'arbres ou haies à protéger identifiés, le principe de plantations en alignement doit être préservé. Aussi, exceptionnellement et sous réserve de justifications, les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement. <u>II –Espaces vert, jardins et ensembles boisés protégés au titre du L.151-23</u> La vocation actuelle des parcelles doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés. <u>III - Arbres isolés protégés au titre du L.151-23</u> Tout abattage d'arbre isolé identifié est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. <u>IV – Les plans d'eau, cours d'eau et zones humides, protégées au titre du L.151-23</u> Compte tenu de la sensibilité environnementale en matière de gestion des eaux de ruissellement et de présence d'une dominante humide (DREAL), la vocation actuelle des parcelles doit être maintenue sans augmenter l'imperméabilisation des sols et modifier le bon écoulement des eaux.

La liste des éléments ponctuels du patrimoine à préserver est annexée au présent Règlement.

Les secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Dans les secteurs de carrières identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés les assolements et exhaussements à condition :

- qu'ils ne portent pas atteintes à la richesse du sol et du sous-sol ;
- et qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur de ces ressources.

Les emplacements réservés

	Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; 5° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

La liste des emplacements réservés est annexée au présent Règlement.

Les secteurs comportant des opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

	Le plan de zonage présente également les secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation. Ainsi, les projets devront prendre en compte ces orientations et rester conforme au présent règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) font l'objet d'un document composant le PLUi à part entière.

Les linéaires commerciaux

L'article L.151-16 du Code de l'urbanisme permet au règlement d'« identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le Règlement écrit impose à ce titre :

a – Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Périmètre de mixité fonctionnelle » au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les locaux situés en rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau ;
- Équipements publics.

b – Dans ce périmètre, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés, sont conditionnés en cas de besoin à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone et compte tenu des nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie…).

Article 5 – Emplacements réservés

Le tableau de recensement des emplacements réservés (ER) est annexé au règlement. Il liste et détaille les emplacements réservés en vigueur au sein de chaque commune.

Le tableau indique la destination des emplacements réservés délimités sur les documents graphiques et leur bénéficiaire ainsi que leur surface et leur référence cadastrale.

Article 6 – Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, etc.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope par surface, doit comprendre une proportion de ces différentes surfaces.

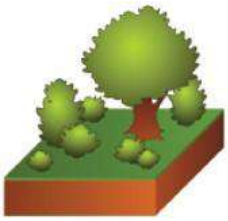
Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLUi prévoit un ratio différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Ce coefficient peut être mutualisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (pour des lotissements notamment).

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérée par un ratio tenant compte de l'intérêt environnemental des surfaces. Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

CBS = (sommes des surfaces éco-aménagées*coefficient de pondération associé) / surface du terrain d'assiette du projet

Les différentes surfaces éco-aménageables retenues pour le calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) sont :

Type de surfaces	Pondération pleine terre	Schéma	Surfaces comprises
Surface en pleine terre	1,2		Ce type de surface comprend toutes les terres végétales en relation directe avec les strates du sol naturel. Les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher, fosse d'arbre, bassin, mare, noue, sol nu, monoculture, arbre isolé, etc.
Surfaces imperméables	0		Sont ici concernées les surfaces imperméables à l'air ou à l'eau, sans végétation, telles que le béton, le bitume ou les dallages avec une couche de mortier. Les toitures classiques sont comprises dans cette catégorie.
Surfaces semi-perméables	0,4		Ces surfaces caractérisent les revêtements perméables pour l'air et l'eau et ceux semi-végétalisés tels que les dalles alvéolées (engazonnée ou non), les pavés drainant (avec ou sans joint enherbé), les treillis de pelouse, les revêtements stabilisés (avec graviers ou sable), les caillebotis et platelage bois, les graviers classiques, les sols renforcés (terre armée, mélange terre-pierre), les bétons et enrobés drainants, les matériaux drainants spécifiques à base de résine (TerraWay, Perméaway, W-Drain) ou les bandes de roulement.

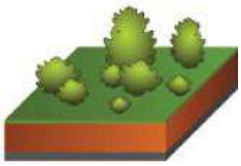
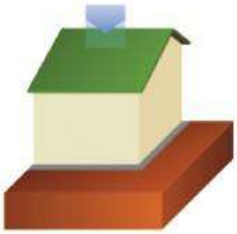
Espaces verts sur dalle	0,6		Il est ici question des surfaces imperméables recouvertes de terre végétale.
Toitures végétalisées	0,5		Cette catégorie concerne les toitures végétalisées avec un substrat d'au moins 30 cm d'épaisseur.
Arbre de haute tige	+0,1		Pour chaque tranche de 10 arbres de haute tige planté, une majoration de 0,1 sera appliquée au CBS total.

Schéma : ADEME ; stadtenwicklung.berlin.de

Lexique des définitions

1 – Définition des destinations et sous-destinations

Les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme définissent 5 destinations de constructions, divisées en 22 sous-destinations.

1) La destination « **exploitation agricole et forestière** »

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

a- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ;
b- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2) La destination « **habitation** »

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

a- La sous-destination « **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 ;
b- La sous-destination « **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.

3) La destination « commerce et activités de service »

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

a- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services ;
b- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale ;
c- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
d- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les 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 ;

e- La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;
f- La sous-destination « **autres hébergements touristiques** », comprend quant à elle les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;
g- La sous-destination « **cinéma** » recouvre 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.

4) La destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** »

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :

a- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;
b- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ;
c- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;
d- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;
e- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
f- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salle polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5) La destination « **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** »

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes :

a- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les 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 ;

b- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ;
c- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires ;
d- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant ;
e- La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

2 - Définitions

Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement (c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique) et le terrain permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

Acrotère

L'acrotère constitue une saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toiture-terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité et masquer la couverture.

Affouillement

Extraction de la terre.

Alignement

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) ou d'une voie privée au droit des terrains riverains. Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m^2 et d'une hauteur maximale autorisée de 3,5 mètres, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Les annexes comprennent notamment les piscines, les garages, les abris de jardin, les abris pour animaux, etc. Les vérandas ne sont pas des annexes. Elles sont considérées comme des extensions de la construction principale.

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant à la vue d'une construction.

Changement de destination

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Clôture

Barrière, muret ou délimitation ceinturant un terrain. Elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Les portails sont considérés comme des clôtures.

Coefficient de Biotope par Surface

Valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. Elle intègre une pondération selon la nature des sols des surfaces en fonction de leur degré de perméabilité et de leur contribution à la régulation du climat. Cet indice permet ainsi d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière.

Les typologies de surfaces et les modalités de calcul du Coefficient de Biotope par Surface sont détaillées à l'article 6 des dispositions générales.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations…) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

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

Construction existante

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

Construction principale

Construction ayant la fonction principale d'un ensemble de constructions ou construction ayant la plus importante surface de plancher dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Égout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

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

Emprises publiques

Une emprise est considérée comme publique dès lors que toutes les surfaces font partie du domaine public d'une commune ou d'une intercommunalité : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements d'espaces publics.

Espaces libres

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

Extension

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction initialement existante (à la date d'approbation du PLUi ou non). Les surélévations sont considérées comme des extensions. Celle-ci doit toujours représenter une emprise au sol inférieure à celle de la construction initialement existante. Cette définition indique une taille maximale que le règlement du PLU peut d'avantage limiter.

Façade

Est considérée comme façades toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel, existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Les limites séparatives latérales sont celles qui aboutissent à l'espace de desserte (voie, place publique). Les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui ne se recoupent pas avec l'alignement de la voie. Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Lucarne

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

Modénature

Le mot modénature désigne l'ensemble des éléments architecturaux qui permettent d'animer une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, etc. Intégrés dès le départ à la construction ou rapportés après coup, ces éléments caractérisent le style du bâtiment en remplissant une double fonction : technique et décorative.

Parcelle

Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

Pleine-terre

Sont considérés de pleine terre, des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout point de la construction.

Stationnement

Un stationnement constitue l'immobilisation d'un véhicule motorisé ou non. Afin de ne causer aucune gêne pour les usagers du domaine public, des espaces sont aménagés pour permettre ce stationnement : on parle alors de « place de stationnement » ou de « parking ».

Terrain

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

Unité foncière

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire. Ainsi une propriété traversée par une chemin, une route ou un cours d'eau constitue plusieurs unités foncières.

Voies

Sont considérées comme des voies, au sens des articles du présent règlement, tout passage desservant au moins 2 terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules. Ces voies peuvent être de statut public ou privé. Les voies publiques sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est propriétaire. Les voies privées sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant à une personne privée.

Les espaces de circulation réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie.

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond aux secteurs de bâti ancien de centre bourg qui sont les cœurs historiques des principales polarités du territoire. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles.

Le paysage urbain, très minéral, se caractérise par une forte densité et un front bâti continu, constitué par des maisons traditionnelles, implantées à l'alignement.

Les principes réglementaires visent à la préservation des spécificités de ce tissu. L'objectif de cette zone est de permettre le renouvellement du bâti (reconstruction sur lui-même), l'évolution du bâti existant (surélévation, construction d'extension ou d'annexe...) et d'ouvrir quelques possibilités de densification (comblement dents creuses, densification en hauteur ou en fond de parcelle lorsque la configuration le permet, etc.).

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Paragraphe UA1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	

Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels et de n'entrainer aucun danger, ou insalubrité
	Restauration			
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter ;
b- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration ;
c- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée ;
d- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables ;
e- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines ;
f- Les affouillements et exhaussements du sol ;
g- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale, sauf quand la construction annexe en question est un garage ;
h- Les stands et champs de tir, les pistes de karting.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP, pièce n°3 du PLUi) et conformes aux dispositions du plan de prévention des risques d'inondations (PPRi, annexé au PLUi).

Sont autorisés sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les infrastructures routières et leurs accessoires,
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux réseaux divers,

Les extensions de bâtiments d'activités artisanales et les installations classées et leurs extensions sont autorisées, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires à leur insertion dans le milieu environnant, sous réserve de ne pas accentuer voire diminuer les nuisances éventuelles.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article UA 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article UA 4 : Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article UA 5 : Préservation de la diversité commerciale

Linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination ;
- Les locaux situés en rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :
    - Artisanat et commerce de détail ;
    - Restauration ;
    - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
    - Bureau ;
    - Équipements publics.

Paragraphe UA2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article UA 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les autres constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement ;
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes sur l'unité foncière et ou sur celles avoisinantes ;
- Pour assurer une cohérence urbaine, notamment si les constructions urbaines présentent un retrait ;
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité ;
- Pour toute construction liée aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.
- À proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;

- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;

De manière générale lorsque le projet fait appel à l'une des exceptions rappelées ci-dessus, l'alignement sera assurée et devra être matérialisée par divers éléments (bâtiment annexe, mur de clôture, etc.). Néanmoins, l'alignement ne pourra être assuré par la projection d'un élément en saillie de la façade ou du pignon (tel qu'un balcon par exemple).

Par ailleurs, les constructions sur rue peuvent être interdites pour des raisons d'aspect architectural et sont soumises à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Les installations techniques en surplomb du domaine public (système de chauffage ou de climatisation) sont interdites.

Sous réserve de préserver les bonnes conditions de sécurité et de circulation, notamment la circulation des personnes à mobilité réduite au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades ;
- La gestion des eaux pluviales (gouttières).

Ce débord est limité à 35 cm à compter de l'alignement.

Article UA 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les autres constructions doivent être implantées sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales. Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions doivent être implantées sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Les constructions de moins de 12 m^2 d'emprise au sol, les ouvrages enterrés doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- En cas d'impossibilité technique ;
- A proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes sur l'unité foncière et/ou sur celles avoisinantes ;
- En cas d'extensions, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article UA 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non-réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Non-réglementé.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans un souci d'intégration harmonieuse à son tissu environnant, les nouvelles constructions doivent tenir compte de la hauteur et de l'ordonnancement des façades des constructions existantes situées de part et d'autre et ne doivent pas dépasser la hauteur maximale exprimée en niveaux :

- RDC + 2 étages + Comble,

- RDC + 2 étages + Attique.

La hauteur maximale d'un bâtiment peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante ne respectant pas les dispositions de cet article. Dans ce cadre, la différence de hauteur entre la plus petite et la plus haute façade ne peut excéder plus d'un niveau

En cas d'unité foncière en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus d'un niveau supplémentaire.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un talus végétal (pente à 45°) ou de murs verticaux successifs de moins de 2 mètres de hauteur et espacés de plus de 1 mètre.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans le contexte bâti et paysager, en s'inspirant des implantations, des formes bâties, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes. L'alignement est marqué par une alternance de murs gouttereaux et de murs pignons, avec une dominante sur certaines rues ; les alignements sont complétés par des murs en pierre fermant des cours. Par ailleurs, suivant la configuration des parcelles et de la voie publique, l'alignement pourra être marqué par un angle de construction.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant, des éléments de factures contemporaine de qualité peuvent être utilisés notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines pourront être acceptées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables, et de proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales (paramètres d'implantation, teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, etc.).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

Pour les constructions neuves et pour la réhabilitation de constructions existantes :

De manière générale, est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle prépondérant dans l'agencement et le rythme des façades. La diversité de formes et de proportion est à limiter. Dans ce cadre, les ouvertures devront être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les façades commerciales et certaines portes de grange et de garage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (maçonneries en moellons, carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche…) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Dans ce cadre, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux pourront être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

Les associations de couleurs et de matériaux doivent s'inspirer de celles des matériaux naturels du bâti traditionnel :

- Maçonnerie enduite, pierre de taille apparente, moellons de pierre des murs de clôture ;
- Pan de bois à remplissage de torchis ;
- Bardage en bois vieilli naturellement ;
- Brique (encadrements, corniches, chainages, etc.) associée au calcaire ou à l'enduit.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des nuances sombres est recommandé.

Les équipements de distribution automatique (tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc.), doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble. Néanmoins, dans ce cadre, une écriture moderne pourra être autorisée.

Doivent être privilégiés, conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome…).
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique.
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures, sans ajouts de volets roulants extérieurs, altérant la lecture du bâti ancien. Ainsi, par exemple, les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.

Dans ce cadre, les menuiseries en bois, doivent être privilégiées. Pour l'amélioration énergétique, des solutions de survitrage, de remplacement par des vitrages thermiquement performants et/ou d'ajout de joints périphériques sont possibles. En cas de remplacement, les menuiseries doivent reprendre les dispositions des menuiseries d'origine de la construction (profils, découpes, etc.).

C) Toitures

Dispositions générales :

La composition des toitures devra permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles. Pour ce faire elle présentera une simplicité des formes, principalement à deux pentes.

La pente des toitures sera supérieure à 40°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses sont admises avec une pente maximale de 7° à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

Les toitures terrasses, toitures végétalisées, et toitures jardins, sont autorisées sur les constructions principales et les annexes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Pour les annexes, les toits en bardeaux bitumineux verts et noirs sont autorisés, à condition de ne pas être visibles de l'espace public.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance. En cas d'adossement sur le volume principal de la construction, la véranda doit être réfléchie afin de limiter sa visibilité depuis le domaine public.

Matériaux de couverture :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise, la couleur noire est interdite. Les projets de couvertures pourront, en tenant compte des constructions avoisinantes, s'inspirer des matériaux traditionnels à savoir :

- la petite tuile de terre cuite de teinte brun-rouge vieilli ;
- l'ardoise naturelle ;
- la tuile mécanique de terre cuite, dite « tuile de Bourgogne », de modèle losangé ou à côtes.

En fonction du contexte, les tavaillons de bois refendus pourront être autorisés. En effet, ce matériau léger pourra opportunément remplacer la tuile, en particulier dans un contexte naturel.

En conséquence, pour les constructions principales, les couvertures d'aspect ondulé, métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Néanmoins, les annexes pourront recevoir des couvertures en zinc, à joint debout, ou en bac acier reprenant l'aspect à joint debout.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

D) Clôtures

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques bétons ainsi que l'usage de bâche comme brise-vue sont interdits.

Les clôtures doivent recevoir un traitement de finition en accord avec le traitement de la construction principale.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. En cas de création de nouveaux accès, le percement ponctuel des murs traditionnels est autorisé sous réserve de ne pas dépasser une largeur de 3,50 m pour un portail. Dans ce cadre, le traitement des jambages résultant du percement doivent être effectués soit :

- en consolidant simplement la maçonnerie au niveau des arrachements avec un mortier de chaux naturelle et sables locaux mélangés (illustration ci-dessous) ;
- en recréant un harpage en pierre de taille, en brique, ou mixte en fonction de l'architecture locale.

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

L'édification d'une clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'analyse de l'environnement proche, si les clôtures projetées, par leur nature, par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,8 mètres.

Le cas échéant, elles pourront s'aligner sur la hauteur des clôtures limitrophes existantes.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De murs pleins en maçonnerie ou en pierre, avec couronnement en maçonnerie, en pierre ou en brique ;
- De murs-bahut surmontés ou non d'une grille en ferronnerie et/ou d'une haie vive d'essences locales.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons (sauf en le cas de percement d'un mur traditionnel). Dans ce cadre, les portails et portillons auront un dessin simple, en rapport avec l'architecture de la construction principale. Leur couleur sera en rapport avec les teintes dominantes du secteur.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De murs pleins en maçonnerie ou en pierre, avec couronnement en maçonnerie, en pierre ou en brique ;
- De murs-bahut surmontés ou non d'une grille en ferronnerie et/ou d'une haie vive d'essences locales.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons (sauf en le cas de percement d'un mur traditionnel). Dans ce cadre, les portails et portillons auront un dessin simple, en rapport avec l'architecture de la construction principale. Leur couleur sera en rapport avec les teintes dominantes du secteur.

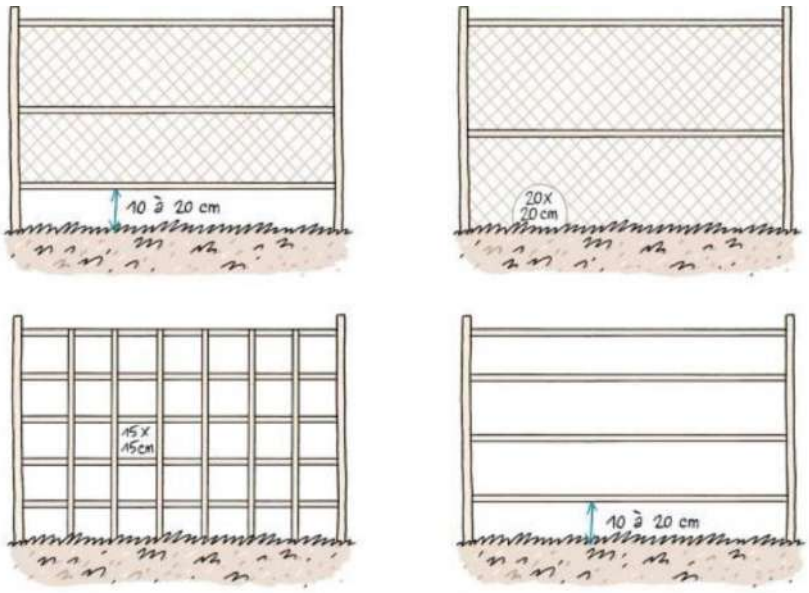
Les clôtures en limites séparatives de fond de parcelle peuvent être de même nature que les clôtures situées sur rue ou en limites séparatives latérales, ou simplement constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

Pour favoriser le passage de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol.

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

E) Divers

Pour les constructions nouvelles, les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration devra être favorisée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique. De même, les gaines techniques ne doivent pas être visibles en façade.

Les éléments de type pompe à chaleur et climatiseurs devront être implanter de manière à minimiser les nuisances potentielles pour le voisinage. A cet effet ils peuvent être intégrés dans un caisson.

Article UA 12 : Performances énergétiques et environnementales

Comme rappelé dans l'OAP thématique « Trames écologiques et valorisation de l'environnement », bien que le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques susceptibles d'être mobilisés pour aider à la transition écologique, l'enjeu principal reste la sobriété énergétique et l'utilisation des ressources naturellement présentes autour de chacun (lumière, soleil, vent, bois ...).

Dans ce cadre, au niveau des futures constructions, la prise en compte de de sobriété pourra s'exprimer, dès la conception du projet dans la définition de la volumétrie, dans les choix d'implantation, dans la composition des façades et aménagements extérieurs, ainsi que par une attention particulière sur les ressources utilisées dans les constructions, afin de réduire l'énergie consommée durant cette phase.

Toute construction doit être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Lorsque les panneaux photovoltaïques sont visibles depuis l'espace public, pour limiter l'impact visuel, ceux-ci doivent être entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair, et avoir reçu un traitement anti-reflet. De même, les cadres et autres accessoires des panneaux seront dans cette même teinte

sombre. Exceptionnellement, dans le cas où il est recherché une semi-transparence des panneaux, les cellules pourront être entourées de verre transparent et non coloré. Suivant la sensibilité de l'environnement du projet, une pose encastrée pourra être demandée car l'absence de sailli assure une intégration plus discrète dans la couverture.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux telles qu'exigées au sein du règlement de la zone. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. Par ailleurs, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée dans les espaces protégés (abords de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables) et sur les immeubles repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,3.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{(sommes des surfaces éco-aménagées * coefficient de pondération associé)}}{\text{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Les espaces libres participent pleinement de la qualité des paysages. Dans ce cadre, il convient de prévenir la prolifération des matériaux et systèmes destinés à limiter l'entretien (enrobé, gravillonnage, etc.) et de privilégier des traitements naturels.

Les différentes surfaces éco-aménageables et leurs coefficients de pondération associés sont détaillées dans l'article 6 des dispositions générales.

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS, la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80 cm. Cette impossibilité technique doit être justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de réaliser le CBS pour des motifs tenant à la protection du patrimoine bâti, de la taille ou de la configuration de la parcelle, le CBS n'est pas réglementé.

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux limites de parcelle doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

En tout état de cause, tout projet de construction devra justifier de la plantation ou du maintien d'arbres de haute tige en privilégiant une diversité d'essences adaptées au contexte local et à raison d'un arbre minimum pour 100 m^2 d'espace de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

En cas d'activités susceptibles d'entrainer des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre visuel qualitatif, par sa nature, son gabarit, les matériaux utilisés et son style, sera mis en place.

Au sein des zones humides, les mouvements de terre et les stockages de matériaux sont interdits.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi
- Qu'il s'agit d'une essence allergène

2.4. Stationnement

Article UA 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

A) Dispositions générales

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière proche de la construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Des arbres pourront être plantés à proximité immédiate des aires de stationnement afin d'apporter de l'ombrage.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement (hors PMR) doivent être facilement accessibles et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devront être aisément repérables, être situées à proximité directe des constructions et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 3,30 mètres minimum.
- Pente inférieure à 2%

B) Normes de stationnement

De manière générale, tout espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Les constructions nouvelles devront prévoir les normes de stationnement automobile suivantes :

Pour les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m². Pour les logements locatifs financés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées au « Commerce et activités de service » (R.151-28), à l'exception de la sous-destination « Hôtels » et présentant une surface de vente de plus de 300 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher dédiée à la vente.

Pour les constructions destinées aux « Hôtels », le nombre de places de stationnement devra être suffisant afin de répondre aux besoins.

Pour les constructions destinées aux « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (R151-28), l'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Pour les constructions destinées aux « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » (R.151-28), il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Article UA 15 : Obligations minimales pour les vélos

Les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28) de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m² doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum, à une superficie de 1,5m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (R151-28), il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

Paragraphe UA3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article UA 16 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.

Les accès débouchant sur les voies publiques et privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Article UA 17 : Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 5,5 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. Les voies à sens unique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

L'ensemble des projets devra être pensé de manière à limiter la création de voies en impasse et à favoriser la mutualisation des voies existantes. Le cas échéant, les voies doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

3.2. Desserte par les réseaux

Article UA 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

De manière générale, le raccordement aux différents réseaux devra être étudié avec les services compétents et/ou les différents gestionnaires du réseau concerné. Dans ce cadre, les aménagements devront limiter au maximum l'impact sur les espaces publics.

A) Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

C) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

D) Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UA 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB caractérise les secteurs résidentiels mixtes. Elle correspond aux faubourgs des principales polarités du territoire ou aux centres-bourgs des communes rurales. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.

Le paysage urbain, moyennement dense, propose une variété d'implantations (constructions à l'alignement ou en retrait, accolées ou discontinues), laissant voir la végétation (devant, entre ou derrière les constructions).

Les principes réglementaires visent à permettre l'évolution de ces secteurs, par leur densification : en permettant des extensions du bâti existant ou de nouvelles constructions (comblement de dents creuses, divisions parcellaires).

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Le sous-secteur UBa est dédié aux centre-bourgs des communes rurales.

Le sous-secteur UBb est dédié aux faubourgs des principales polarités du territoire.

Paragraphe UB1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		

Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
	Restauration			
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts			À condition d'être liés à une activité de vente sur place
	Bureaux			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
	Centres de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
b- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
c- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
d- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables
e- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée.

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLUi) et conformes aux dispositions du PPRi.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1.1, sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Sont autorisés sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les infrastructures routières et leurs accessoires,
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux réseaux divers.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article UB 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article UB 4 : Pourcentage de logements de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article UB 5 : Préservation de la diversité commerciale

Linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

Paragraphe UB2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article UB 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Dans un souci d'intégration harmonieuse à son tissu environnant, les nouvelles constructions doivent tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées de part et d'autre.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Lorsque la situation des constructions existantes sur l'unité foncière concernée ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement ;
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes ;
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité ;
- Pour toute construction liée aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.
- À proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;

Dans l'ensemble de la zone UB (secteurs UBa et UBb), lorsque le projet fait appel à l'une des exceptions rappelées ci-dessus, l'alignement sera assurée et devra être matérialisée par divers éléments (bâtiment annexe, mur de clôture, mur bahut surmonté d'une grille, etc.). Néanmoins, l'alignement ne pourra être assuré par la projection d'un élément en saillie de la façade ou du pignon (tel qu'un balcon par exemple).

Par ailleurs, les constructions sur rue peuvent être interdites pour des raisons d'aspect architectural et sont soumises à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Sous réserve de préserver les bonnes conditions de sécurité et de circulation, notamment la circulation des personnes à mobilité réduite au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades ;
- La gestion des eaux pluviales (gouttières).

Ce débord est limité à 35 cm à compter de l'alignement.

Article UB 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les autres constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait, les constructions respecteront une distance minimale de 3 mètres.

Les constructions de moins de 12 m^2 d'emprise au sol, les ouvrages enterrés doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- En cas d'impossibilité technique ;
- A proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes ;
- En cas d'extensions, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article UB 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non-réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions – y compris des annexes – ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans un souci d'intégration harmonieuse à son tissu environnant, les nouvelles constructions doivent tenir compte de la hauteur et de l'ordonnancement des façades des constructions existantes situées de part et d'autre.

En secteur UBa, les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur maximale exprimée en niveaux:

- RDC+ 1 étage + Comble,

- RDC + 1 étage + Attique.

En secteur UBb, les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur maximale exprimée en niveaux :

- RDC + 2 étages + Comble,

- RDC + 2 étages + Attique.

La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante ne respectant pas les dispositions de cet article.

En cas d'unité foncière en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder plus d'un niveau supplémentaire.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un talus végétal (pente à 45°) ou de murs verticaux successifs de moins de 2 mètres de hauteur et espacés de plus de 1 mètre.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions sur rue peuvent être interdites pour des raisons d'aspect architectural et sont soumises à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans le contexte bâti et paysager, en s'inspirant des implantations, des formes bâties, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes. L'alignement est marqué par une alternance de murs gouttereaux et de murs pignons, avec une dominante sur certaines rues ; les alignements sont complétés par des murs en pierre fermant des cours. L'implantation d'une nouvelle construction doit s'inscrire dans la logique du front bâti de la rue.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant, des éléments de factures contemporaine de qualité peuvent être utilisés notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines pourront être acceptées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables, et de proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales (paramètres d'implantation, teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, etc.).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

Pour les constructions neuves et pour la réhabilitation de constructions existantes :

De manière générale, est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle prépondérant dans l'agencement et le rythme des façades. La diversité de formes et de proportion est à limiter et les proportions. Dans ce cadre, les ouvertures devront être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les façades commerciales et certaines portes de grange et de garage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (maçonneries en moellons, carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche…) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Dans ce cadre, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux pourront être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

Les associations de couleurs et de matériaux doivent s'inspirer de celles des matériaux naturels du bâti traditionnel :

- Maçonnerie enduite, pierre de taille apparente, moellons de pierre des murs de clôture ;
- Pan de bois à remplissage de torchis ;
- Bardage en bois vieilli naturellement ;
- Brique (encadrements, corniches, chainages, etc.) associée au calcaire ou à l'enduit.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des nuances sombres est recommandé.

Les équipements de distribution automatique (tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc.), doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble. Néanmoins, dans ce cadre, une écriture moderne pourra être autorisée.

Doivent être privilégiés, conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome…).
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique.
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures, sans ajouts de volets roulants extérieurs, altérant la lecture du bâti ancien. Ainsi, par exemple, les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.

Dans ce cadre, les menuiseries en bois, doivent être privilégiées. Pour l'amélioration énergétique, des solutions de survitrage, de remplacement par des vitrages thermiquement performants et/ou d'ajout de joints périphériques sont possibles. En cas de remplacement, les menuiseries doivent reprendre les dispositions des menuiseries d'origine de la construction (profils, découpes, etc.).

C) Toitures

Dispositions générales :

La composition des toitures devra permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles. Pour ce faire elle présentera une simplicité des formes, principalement à deux pentes.

La pente des toitures sera supérieure à 40°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses sont admises avec une pente maximale de 7°, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

Les toitures terrasses, toitures végétalisées, et toitures jardins, sont autorisées sur les constructions principales et les annexes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance. En cas d'adossement sur le volume principal de la construction, la véranda doit être réfléchie afin de limiter sa visibilité depuis le domaine public.

Matériaux de couverture :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise, la couleur noire est interdite. Les projets de couvertures pourront, en tenant compte des constructions avoisinantes, s'inspirer des matériaux traditionnels à savoir :

- la petite tuile de terre cuite de teinte brun-rouge vieilli ;
- l'ardoise naturelle ;
- la tuile mécanique de terre cuite, dite « tuile de Bourgogne », de modèle losangé ou à côtes.

En fonction du contexte, les tavaillons de bois refendus pourront être autorisés. En effet, ce matériau léger pourra opportunément remplacer la tuile, en particulier dans un contexte naturel.

En conséquence, pour les constructions principales, les couvertures d'aspect ondulé, métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Néanmoins, les annexes pourront recevoir des couvertures en zinc, à joint debout, ou en bac acier reprenant l'aspect à joint debout.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

D) Clôtures

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques bétons sont interdits.

Les clôtures doivent recevoir un traitement de finition en accord avec le traitement de la construction principale.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. En cas de création de nouveaux accès, le percement ponctuel des murs traditionnels est autorisé sous réserve de ne pas dépasser une largeur de 3,50 m pour un portail. Dans ce cadre, le traitement des jambages résultant du percement doivent être effectués soit :

- en consolidant simplement la maçonnerie au niveau des arrachements avec un mortier de chaux naturelle et sables locaux mélangés (illustration ci-dessous) ;
- en recréant un harpage en pierre de taille, en brique, ou mixte en fonction de l'architecture locale.

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

L'édification d'une clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'analyse de l'environnement proche, si les clôtures projetées, par leur nature, par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,8 mètres.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De murs pleins en maçonnerie ou en pierre, avec couronnement en maçonnerie, en pierre ou en brique ;
- De murs-bahut surmontés ou non d'une grille en ferronnerie et/ou d'une haie vive d'essences locales.

En sous-secteur UBb,
les dispositifs à claire-voie doublée ou non d'une haie vive sont également autorisés.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons (sauf en le cas de percement d'un mur traditionnel). Dans ce cadre, les portails et portillons auront un dessin simple, en rapport avec l'architecture de la construction principale. Leur couleur sera en rapport avec les teintes dominantes du secteur.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De murs pleins en maçonnerie ou en pierre, avec couronnement en maçonnerie, en pierre ou en brique ;
- De murs-bahut surmontés ou non d'une grille en ferronnerie et/ou d'une haie vive d'essences locales.
- De grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie vive.

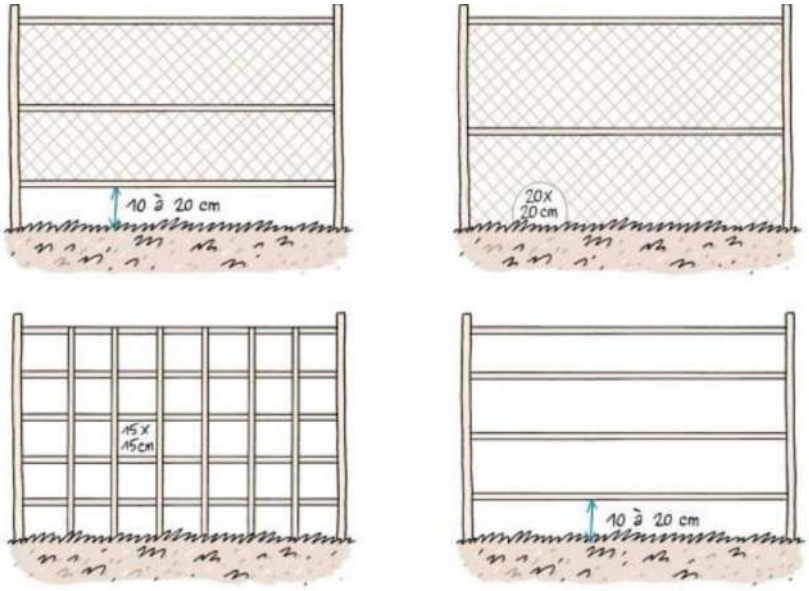
Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons (sauf en le cas de percement d'un mur traditionnel). Dans ce cadre, les portails et portillons auront un dessin simple, en rapport avec l'architecture de la construction principale. Leur couleur sera en rapport avec les teintes dominantes du secteur.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

Pour favoriser le passage de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol.

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

E) Divers

Pour les constructions nouvelles, les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration devra être favorisée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique. De même, les gaines techniques ne doivent pas être visibles en façade.

Les éléments de type pompe à chaleur et climatiseurs devront être implanter de manière à minimiser les nuisances potentielles pour le voisinage. A cet effet ils peuvent être intégrés dans un caisson.

Article UB 12 : Performances énergétiques et environnementales

Comme rappelé dans l'OAP thématique « Trames écologiques et valorisation de l'environnement », bien que le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques susceptibles d'être mobilisés pour aider à la transition écologique, l'enjeu principal reste la sobriété énergétique et l'utilisation des ressources naturellement présentes autour de chacun (lumière, soleil, vent, bois ...).

Dans ce cadre, au niveau des futures constructions, la prise en compte de de sobriété pourra s'exprimer, dès la conception du projet dans la définition de la volumétrie, dans les choix d'implantation, dans la composition des façades et aménagements extérieurs, ainsi que par une attention particulière sur les ressources utilisées dans les constructions, afin de réduire l'énergie consommée durant cette phase.

Toute construction doit être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Lorsque les panneaux photovoltaïques sont visibles depuis l'espace public, pour limiter l'impact visuel, ceux-ci doivent être entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair, et avoir reçu un traitement anti-reflet. De même, les cadres et autres accessoires des panneaux seront dans cette même teinte

sombre. Exceptionnellement, dans le cas où il est recherché une semi-transparence des panneaux, les cellules pourront être entourées de verre transparent et non coloré. Suivant la sensibilité de l'environnement du projet, une pose encastrée pourra être demandée car l'absence de sailli assure une intégration plus discrète dans la couverture.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux telles qu'exigées au sein du règlement de la zone. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. Par ailleurs, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée dans les espaces protégés (abords de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables) et sur les immeubles repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,4.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{(sommes des surfaces éco-aménagées*coefficient de pondération associé)}}{\text{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Les espaces libres participent pleinement de la qualité des paysages. Dans ce cadre, il convient de prévenir la prolifération des matériaux et systèmes destinés à limiter l'entretien (enrobé, gravillonnage, etc.) et de privilégier des traitements naturels.

Les différentes surfaces éco-aménageables et leurs coefficients de pondération associés sont détaillées dans l'article 6 des dispositions générales.

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS, la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80 cm. Cette impossibilité technique doit être justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,

La présence avérée de patrimoine archéologique.

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux limites de parcelle doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

En tout état de cause, tout projet de construction devra justifier de la plantation ou du maintien d'arbres de haute tige en privilégiant une diversité d'essences adaptées au contexte local et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

En cas d'activités susceptibles d'entrainer des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre visuel qualitatif, par sa nature, son gabarit, les matériaux utilisés et son style, sera mis en place.

Au sein des zones humides, les mouvements de terre et les stockages de matériaux sont interdits.

2.4. Stationnement

Article UB 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

A) Dispositions générales

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière proche de la construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Des arbres pourront être plantés à proximité immédiate des aires de stationnement afin d'apporter de l'ombrage.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.

> *Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.*

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement (hors PMR) doivent être facilement accessibles et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour Personne à Mobilité Réduite.

Les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devront être aisément repérables, être situées à proximité directe des constructions et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 3,30 mètres minimum.
- Pente inférieure à 2%

B) Normes de stationnement

De manière générale, tout espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Les constructions nouvelles devront prévoir les normes de stationnement automobile suivantes :

Pour les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2. Pour les logements locatifs financés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

En sous-secteur UBa, pour les constructions destinées au « Commerce et activités de service » (R.151-28), à l'exception de la sous-destination « Hôtels » et présentant une surface de vente de plus de 300 m^2, il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher dédiée à la vente.

Pour les constructions destinées aux « Hôtels », le nombre de places de stationnement devra être suffisant afin de répondre aux besoins.

En sous-secteur UBb, pour les constructions destinées au « Commerce et activités de service » (R.151-28), il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher dédiée à la vente.

Pour les constructions destinées aux « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » (R.151-28), il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

Article UB 15 : Obligations minimales pour les vélos

Les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28) de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m^2 doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant, au minimum, à une superficie de 1,5m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (R151-28), il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

Paragraphe UB3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article UB 16 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.

Les accès débouchant sur les voies publiques et privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Article UB 17 : Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 5,5 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. Les voies à sens unique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

L'ensemble des projets devra être pensé de manière à limiter la création de voies en impasse et à favoriser la mutualisation des voies existantes. Le cas échéant, les voies doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

3.2. Desserte par les réseaux

Article UB 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

De manière générale, le raccordement aux différents réseaux devra être étudié avec les services compétents et/ou les différents gestionnaires du réseau concerné. Dans ce cadre, les aménagements devront limiter au maximum l'impact sur les espaces publics.

A) Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

C) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

D) Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UB 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond aux secteurs pavillonnaires, constituant les développements récents des communes (2e moitié du XXe siècle). La principale vocation de la zone étant résidentielle, les activités, équipements et services y sont limités.

Le paysage urbain peu dense, est caractérisé par la forte végétalisation des parcelles. Le bâti est implanté au cœur de la parcelle, entouré d'un jardin (sur au moins 3 côtés).

Les principes réglementaires visent à la préservation de cet équilibre bâti/nature. L'objectif de cette zone est de laisser des possibilités d'évolution au bâti (extension, comblement des dents creuses...), tout en assurant le maintien et la qualité des espaces végétalisés. Situées à la limite entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles (espaces de « frange urbaine »), ces parcelles doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour favoriser les transitions paysagères.

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Le sous-secteur UCa couvre les secteurs pavillonnaires denses, tandis que le sous-secteur UCb couvre les secteurs pavillonnaires plus lâches.

Paragraphe UC1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	

Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
	Restauration			
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux			Sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
	Centres de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
b- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
c- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
d- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables
e- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines

Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLUi) et conformes aux dispositions du PPRi.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1.1, sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisées à condition :

- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- Qu'ils soient directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…),
- Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

Sont autorisés sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les infrastructures routières et leurs accessoires,
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux réseaux divers.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article UC 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article UC 4 : Pourcentage de logements de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article UC 5 : Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

Paragraphe UC2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article UC 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

En secteur UCa, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 3 mètres.

En secteur UCb, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes ;
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité ;
- Pour toute construction liée aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.
- À proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;

Sous réserve de préserver les bonnes conditions de sécurité et de circulation, notamment la circulation des personnes à mobilité réduite au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques est autorisé afin de permettre :
- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades ;
- La gestion des eaux pluviales (gouttières).

Ce débord est limité à 35 cm à compter de l'alignement.

Article UC 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance minimale de 3 mètres par rapport à celles-ci.

Les constructions de moins de 12 m^2 d'emprise au sol, les ouvrages enterrés doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Une implantation en limite séparative sera acceptée pour les annexes.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- En cas d'impossibilité technique ;
- A proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes ;
- En cas d'extensions, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article UC 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

Article UC 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions – y compris des annexes – ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière en sous-secteur UCa, et 30% en sous-secteur UCb.

Article UC 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans un souci d'intégration harmonieuse à son tissu environnant, les nouvelles constructions doivent tenir compte de la hauteur et de l'ordonnancement des façades des constructions existantes situées de part et d'autre et ne doivent pas dépasser la hauteur maximale exprimée en niveaux :

- RDC + 1 étage + Comble.

Dans le secteur UCb, la hauteur de la construction devra être en rapport avec celle des constructions avoisinantes.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un talus végétal (pente à 45°) ou de murs verticaux successifs de moins de 2 mètres de hauteur et espacés de plus de 1 mètre.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions sur rue peuvent être interdites pour des raisons d'aspect architectural et sont soumises à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans le contexte bâti et paysager, en s'inspirant des implantations, des formes bâties, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes. L'implantation d'une nouvelle construction doit s'inscrire dans la logique du front bâti de la rue.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant, des éléments de factures contemporaine de qualité peuvent être utilisés notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines pourront être acceptées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

<u>Pour les constructions neuves et pour la réhabilitation de constructions existantes :</u>

De manière générale, est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle prépondérant dans l'agencement et le rythme des façades. La diversité de formes et de proportion est à limiter et les proportions. Dans ce cadre, les ouvertures devront être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les façades commerciales et certaines portes de grange et de garage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (maçonneries en moellons, carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche…) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Dans ce cadre, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux pourront être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

Les associations de couleurs et de matériaux doivent s'inspirer de celles des matériaux naturels du bâti traditionnel :

- Maçonnerie enduite, pierre de taille apparente, moellons de pierre des murs de clôture ;
- Pan de bois à remplissage de torchis ;
- Bardage en bois vieilli naturellement ;
- Brique (encadrements, corniches, chainages, etc.) associée au calcaire ou à l'enduit.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des nuances sombres est recommandé.

Les équipements de distribution automatique (tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc.), doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble. Néanmoins, dans ce cadre, une écriture moderne pourra être autorisée.

Doivent être privilégiés, conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome…).
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique.
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures, sans ajouts de volets roulants extérieurs, altérant la lecture du bâti ancien. Ainsi, par exemple, les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.

Dans ce cadre, les menuiseries en bois, doivent être privilégiées. Pour l'amélioration énergétique, des solutions de survitrage, de remplacement par des vitrages thermiquement performants et/ou d'ajout de joints périphériques sont possibles. En cas de remplacement, les menuiseries doivent reprendre les dispositions des menuiseries d'origine de la construction (profils, découpes, etc.).

C) Toitures

Dispositions générales :

La composition des toitures devra permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles. Pour ce faire elle présentera une simplicité des formes, principalement à deux pentes.

La pente des toitures sera supérieure à 40°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses sont admises avec une pente maximale de 7°, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

Les toitures terrasses, toitures végétalisées, et toitures jardins, sont autorisées sur les constructions principales et les annexes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance. En cas d'adossement sur le volume principal de la construction, la véranda doit être réfléchie afin de limiter sa visibilité depuis le domaine public.

Matériaux de couverture :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise, la couleur noire est interdite. Les projets de couvertures pourront, en tenant compte des constructions avoisinantes, s'inspirer des matériaux traditionnels à savoir :

- la petite tuile de terre cuite de teinte brun-rouge vieilli ;
- l'ardoise naturelle ;
- la tuile mécanique de terre cuite, dite « tuile de Bourgogne », de modèle losangé ou à côtes.

En fonction du contexte, les tavaillons de bois refendus pourront être autorisés. En effet, ce matériau léger pourra opportunément remplacer la tuile, en particulier dans un contexte naturel.

En conséquence, pour les constructions principales, les couvertures d'aspect ondulé, métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Néanmoins, les annexes pourront recevoir des couvertures en zinc, à joint debout, ou en bac acier reprenant l'aspect à joint debout.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

D) Clôtures

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques bétons sont interdits.

Les clôtures doivent recevoir un traitement de finition en accord avec le traitement de la construction principale.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. En cas de création de nouveaux accès, le percement ponctuel des murs traditionnels est autorisé sous réserve de ne pas dépasser une largeur de 3,50 m pour un portail. Dans ce cadre, le traitement des jambages résultant du percement doivent être effectués soit :

- en consolidant simplement la maçonnerie au niveau des arrachements avec un mortier de chaux naturelle et sables locaux mélangés (illustration ci-dessous) ;
- en recréant un harpage en pierre de taille, en brique, ou mixte en fonction de l'architecture locale.

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

L'édification d'une clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'analyse de l'environnement proche, si les clôtures projetées, par leur nature, par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,8 mètres.
Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De dispositifs à claire-voie doublée d'une haie vive,
- De murs-bahut d'une hauteur maximale de 1,2 mètres, surmontés ou non d'une grille et/ou d'une haie vive,
- Des grilles ou grillages, doublés d'une haie vive.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

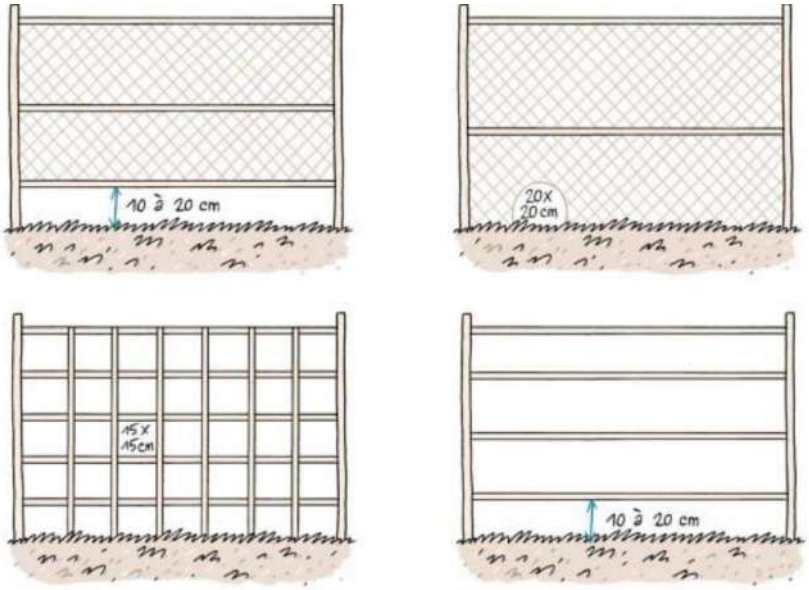
Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De dispositifs à claire-voie doublée d'une haie vive.
- De grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie vive.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.
Pour favoriser le passage de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol.

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

E) Divers

Pour les constructions nouvelles, les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration devra être favorisée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique. De même, les gaines techniques ne doivent pas être visibles en façade.

Les éléments de type pompe à chaleur et climatiseurs devront être implanter de manière à minimiser les nuisances potentielles pour le voisinage. A cet effet ils peuvent être intégrés dans un caisson.

Article UC 12 : Performances énergétiques et environnementales

Comme rappelé dans l'OAP thématique « Trames écologiques et valorisation de l'environnement », bien que le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques susceptibles d'être mobilisés pour aider à la transition écologique, l'enjeu principal reste la sobriété énergétique et l'utilisation des ressources naturellement présentes autour de chacun (lumière, soleil, vent, bois ...).

Dans ce cadre, au niveau des futures constructions, la prise en compte de de sobriété pourra s'exprimer, dès la conception du projet dans la définition de la volumétrie, dans les choix d'implantation, dans la composition des façades et aménagements extérieurs, ainsi que par une attention particulière sur les ressources utilisées dans les constructions, afin de réduire l'énergie consommée durant cette phase.

Toute construction doit être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Lorsque les panneaux photovoltaïques sont visibles depuis l'espace public, pour limiter l'impact visuel, ceux-ci doivent être entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair, et avoir reçu un traitement anti-reflet. De même, les cadres et autres accessoires des panneaux seront dans cette même teinte

sombre. Exceptionnellement, dans le cas où il est recherché une semi-transparence des panneaux, les cellules pourront être entourées de verre transparent et non coloré. Suivant la sensibilité de l'environnement du projet, une pose encastrée pourra être demandée car l'absence de sailli assure une intégration plus discrète dans la couverture.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux telles qu'exigées au sein du règlement de la zone. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,5.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{(sommes des surfaces éco-aménagées*coefficient de pondération associé)}}{\text{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Les espaces libres participent pleinement de la qualité des paysages. Dans ce cadre, il convient de prévenir la prolifération des matériaux et systèmes destinés à limiter l'entretien (enrobé, gravillonnage, etc.) et de privilégier des traitements naturels.

Les différentes surfaces éco-aménageables et leurs coefficients de pondération associés sont détaillées dans l'article 6 des dispositions générales.

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS, la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80 cm. Cette impossibilité technique doit être justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique.

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux limites de parcelle doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

En tout état de cause, tout projet de construction devra justifier de la plantation ou du maintien d'arbres de haute tige en privilégiant une diversité d'essences adaptées au contexte local et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

En cas d'activités susceptibles d'entrainer des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre visuel qualitatif, par sa nature, son gabarit, les matériaux utilisés et son style, sera mis en place.

Au sein des zones humides, les mouvements de terre et les stockages de matériaux sont interdits.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi
- Qu'il s'agit d'une essence allergène

2.4. Stationnement

Article UC 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

A) Dispositions générales

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière proche de la construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés).

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.

> *Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.*

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement (hors PMR) doivent être facilement accessibles et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devront être aisément repérables, être situées à proximité directe des constructions et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 3,30 mètres minimum.
- Pente inférieure à 2%

B) Normes de stationnement

De manière générale, tout espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Les constructions nouvelles devront prévoir les normes de stationnement automobile suivantes :

Pour les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2. Pour les logements locatifs financés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées au « Commerce et activités de service » (R.151-28), il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher dédiée à la vente.

Pour les constructions destinées aux « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » (R.151-28), il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

Article UC 15 : Obligations minimales pour les vélos

Les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28) de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

Les bureaux présentant une surface de plancher au moins égale à 250 m^2 doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

Paragraphe UC3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article UC 16 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.

Les accès débouchant sur les voies publiques et privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Article UC 17 : Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 5,5 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. Les voies à sens unique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

L'ensemble des projets devra être pensé de manière à limiter la création de voies en impasse et à favoriser la mutualisation des voies existantes. Le cas échéant, les voies doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

3.2. Desserte par les réseaux

Article UC 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

De manière générale, le raccordement aux différents réseaux devra être étudié avec les services compétents et/ou les différents gestionnaires du réseau concerné. Dans ce cadre, les aménagements devront limiter au maximum l'impact sur les espaces publics.

A) Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

C) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

D) Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UC 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UH

La zone UH correspond aux hameaux. Ils forment des ensembles urbains constitués, à l'écart des centres-bourgs. La principale vocation de la zone étant résidentielle, les activités, équipements et services y sont limités.

Les principes réglementaires visent à accueillir quelques nouvelles habitations (parcelles résiduelles non bâties) sous réserve de pas consommer des terres agro-naturelles et de permettre une bonne intégration paysagère dans leur environnement.

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Paragraphe UH1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
b- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
c- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
d- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
e- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

Article UH 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLUi) et conformes aux dispositions du PPRi.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1.1, sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisées à condition :

- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- Qu'ils soient directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…),
- Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

Sont autorisés sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les infrastructures routières et leurs accessoires,
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux réseaux divers.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article UH 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article UH 4 : Pourcentage de logements de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article UH 5 : Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

Paragraphe UH2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article UH 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être implantées en retrait. Dans un souci d'intégration harmonieuse à son tissu environnant, les nouvelles constructions doivent tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées de part et d'autre.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité ;
- Pour toute construction liée aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.
- À proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;

Sous réserve de préserver les bonnes conditions de sécurité et de circulation, notamment la circulation des personnes à mobilité réduite au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades ;
- La gestion des eaux pluviales (gouttières).

Ce débord est limité à 35 cm à compter de l'alignement.

Article UH 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Les constructions de moins de 12 m^2 d'emprise au sol, les ouvrages enterrés doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

Une implantation en limite séparative sera acceptée pour les annexes.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- En cas d'impossibilité technique ;
- A proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;
- En cas d'extensions, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article UH 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non-réglementé.

Article UH 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions – y compris des annexes – ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans un souci d'intégration harmonieuse à son tissu environnant, les nouvelles constructions doivent tenir compte de la hauteur et de l'ordonnancement des façades des constructions existantes situées de part et d'autre et ne doivent pas dépasser la hauteur maximale exprimée en niveaux :

- RDC + Comble.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur.

Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un talus végétal (pente à 45°) ou de murs verticaux successifs de moins de 2 mètres de hauteur et espacés de plus de 1 mètre.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions sur rue peuvent être interdites pour des raisons d'aspect architectural et sont soumises à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans le contexte bâti et paysager, en s'inspirant des implantations, des formes bâties, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes. L'implantation d'une nouvelle construction doit s'inscrire dans la logique du front bâti de la rue.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant, des éléments de factures contemporaine de qualité peuvent être utilisés notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines pourront être acceptées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

Pour les constructions neuves et pour la réhabilitation de constructions existantes :

De manière générale, est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle prépondérant dans l'agencement et le rythme des façades. La diversité de formes et de proportion est à limiter et les proportions. Dans ce cadre, les ouvertures devront être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les façades commerciales et certaines portes de grange et de garage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (maçonneries en moellons, carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche…) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Dans ce cadre, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux pourront être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

Les associations de couleurs et de matériaux doivent s'inspirer de celles des matériaux naturels du bâti traditionnel :

- Maçonnerie enduite, pierre de taille apparente, moellons de pierre des murs de clôture ;
- Pan de bois à remplissage de torchis ;
- Bardage en bois vieilli naturellement ;
- Brique (encadrements, corniches, chainages, etc.) associée au calcaire ou à l'enduit.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des nuances sombres est recommandé.

Les équipements de distribution automatique (tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc.), doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble. Néanmoins, dans ce cadre, une écriture moderne pourra être autorisée.

Doivent être privilégiés, conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome…).
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique.
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures, sans ajouts de volets roulants extérieurs, altérant la lecture du bâti ancien. Ainsi, par exemple, les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.

Dans ce cadre, les menuiseries en bois, doivent être privilégiées. Pour l'amélioration énergétique, des solutions de survitrage, de remplacement par des vitrages thermiquement performants et/ou d'ajout de joints périphériques sont possibles. En cas de remplacement, les menuiseries doivent reprendre les dispositions des menuiseries d'origine de la construction (profils, découpes, etc.).

C) Toitures

Dispositions générales :

La composition des toitures devra permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles. Pour ce faire elle présentera une simplicité des formes, principalement à deux pentes.

La pente des toitures sera supérieure à 40°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses sont admises avec une pente maximale de 7°, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

Les toitures terrasses, toitures végétalisées, et toitures jardins, sont autorisées sur les constructions principales et les annexes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance. En cas d'adossement sur le volume principal de la construction, la véranda doit être réfléchie afin de limiter sa visibilité depuis le domaine public.

Matériaux de couverture :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise, la couleur noire est interdite. Les projets de couvertures pourront, en tenant compte des constructions avoisinantes, s'inspirer des matériaux traditionnels à savoir :

- la petite tuile de terre cuite de teinte brun-rouge vieilli ;
- l'ardoise naturelle ;
- la tuile mécanique de terre cuite, dite « tuile de Bourgogne », de modèle losangé ou à côtes.

En fonction du contexte, les tavaillons de bois refendus pourront être autorisés. En effet, ce matériau léger pourra opportunément remplacer la tuile, en particulier dans un contexte naturel.

En conséquence, pour les constructions principales, les couvertures d'aspect ondulé, métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Néanmoins, les annexes pourront recevoir des couvertures en zinc, à joint debout, ou en bac acier reprenant l'aspect à joint debout.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

D) Clôtures

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques bétons sont interdits.

Les clôtures doivent recevoir un traitement de finition en accord avec le traitement de la construction principale.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. En cas de création de nouveaux accès, le percement ponctuel des murs traditionnels est autorisé sous réserve de ne pas dépasser une largeur de 3,50 m pour un portail. Dans ce cadre, le traitement des jambages résultant du percement doivent être effectués soit :

- en consolidant simplement la maçonnerie au niveau des arrachements avec un mortier de chaux naturelle et sables locaux mélangés (illustration ci-dessous) ;
- en recréant un harpage en pierre de taille, en brique, ou mixte en fonction de l'architecture locale.

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

L'édification d'une clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'analyse de l'environnement proche, si les clôtures projetées, par leur nature, par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,8 mètres.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De murs pleins en maçonnerie ou en pierre, avec couronnement en maçonnerie, en pierre ou en brique ;
- De murs-bahut surmontés ou non d'une grille en ferronnerie et/ou d'une haie vive d'essences locales.
- De grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie vive.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons (sauf en le cas de percement d'un mur traditionnel). Dans ce cadre, les portails et portillons auront un dessin simple, en rapport avec l'architecture de la construction principale. Leur couleur sera en rapport avec les teintes dominantes du secteur.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De murs pleins en maçonnerie ou en pierre, avec couronnement en maçonnerie, en pierre ou en brique ;
- De murs-bahut surmontés ou non d'une grille en ferronnerie et/ou d'une haie vive d'essences locales.
- De grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie vive.

Les piliers sont autorisés pour encadrer les portails et les portillons (sauf en le cas de percement d'un mur traditionnel). Dans ce cadre, les portails et portillons auront un dessin simple, en rapport avec l'architecture de la construction principale. Leur couleur sera en rapport avec les teintes dominantes du secteur.

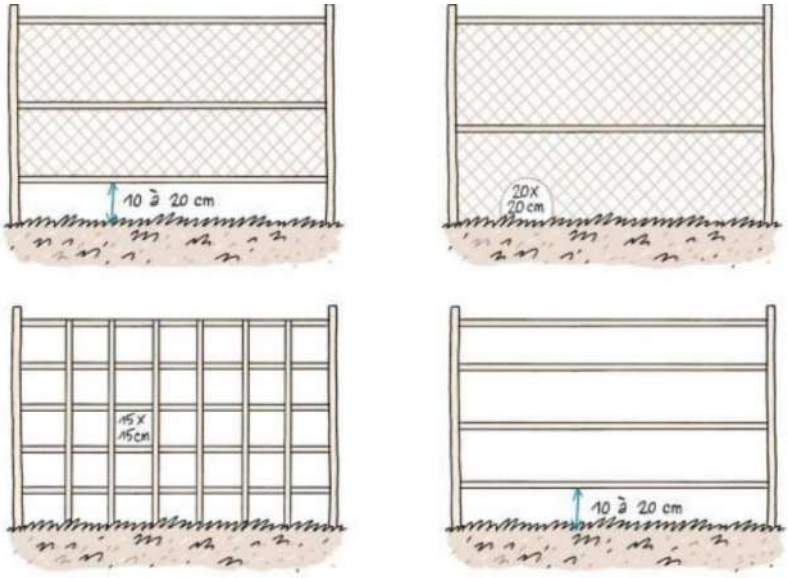
Ainsi, les clôtures en limites séparatives peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou simplement constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie, particulièrement quand celles-ci sont en contact direct avec les espaces naturels et/ou agricoles.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

Pour favoriser le passage de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol.

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

E) Divers

Pour les constructions nouvelles, les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration devra être favorisée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique. De même, les gaines techniques ne doivent pas être visibles en façade.

Les éléments de type pompe à chaleur et climatiseurs devront être implanter de manière à minimiser les nuisances potentielles pour le voisinage. A cet effet ils peuvent être intégrés dans un caisson.

Article UH 12 : Performances énergétiques et environnementales

Comme rappelé dans l'OAP thématique « Trames écologiques et valorisation de l'environnement », bien que le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques susceptibles d'être mobilisés pour aider à la transition écologique, l'enjeu principal reste la sobriété énergétique et l'utilisation des ressources naturellement présentes autour de chacun (lumière, soleil, vent, bois ...).

Dans ce cadre, au niveau des futures constructions, la prise en compte de de sobriété pourra s'exprimer, dès la conception du projet dans la définition de la volumétrie, dans les choix d'implantation, dans la composition des façades et aménagements extérieurs, ainsi que par une attention particulière sur les ressources utilisées dans les constructions, afin de réduire l'énergie consommée durant cette phase.

Toute construction doit être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Lorsque les panneaux photovoltaïques sont visibles depuis l'espace public, pour limiter l'impact visuel, ceux-ci doivent être entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair, et avoir reçu un traitement anti-reflet. De même, les cadres et autres accessoires des panneaux seront dans cette même teinte

sombre. Exceptionnellement, dans le cas où il est recherché une semi-transparence des panneaux, les cellules pourront être entourées de verre transparent et non coloré. Suivant la sensibilité de l'environnement du projet, une pose encastrée pourra être demandée car l'absence de sailli assure une intégration plus discrète dans la couverture.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux telles qu'exigées au sein du règlement de la zone. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. Par ailleurs, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée dans les espaces protégés (abords de monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables) et sur les immeubles repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article UH 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,6.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{(sommes des surfaces éco-aménagées*coefficient de pondération associé)}}{\text{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Les espaces libres participent pleinement de la qualité des paysages. Dans ce cadre, il convient de prévenir la prolifération des matériaux et systèmes destinés à limiter l'entretien (enrobé, gravillonnage, etc.) et de privilégier des traitements naturels.

Les différentes surfaces éco-aménageables et leurs coefficients de pondération associés sont détaillées dans l'article 6 des dispositions générales.

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS, la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80 cm. Cette impossibilité technique doit être justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,

La présence avérée de patrimoine archéologique.

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux limites de parcelle doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

En tout état de cause, tout projet de construction devra justifier de la plantation ou du maintien d'arbres de haute tige en privilégiant une diversité d'essences adaptées au contexte local et à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

En cas d'activités susceptibles d'entrainer des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre visuel qualitatif, par sa nature, son gabarit, les matériaux utilisés et son style, sera mis en place.

Au sein des zones humides, les mouvements de terre et les stockages de matériaux sont interdits.

2.4. Stationnement

Article UH 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

A) Dispositions générales

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière proche de la construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Des arbres pourront être plantés à proximité immédiate des aires de stationnement afin d'apporter de l'ombrage.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.

> *Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 80 m² de surface de plancher, pour une construction de 90 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.*

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement (hors PMR) doivent être facilement accessibles et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;

- Largeur : 2,5 mètres minimum.

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devront être aisément repérables, être situées à proximité directe des constructions et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 3,30 mètres minimum.
- Pente inférieure à 2%

B) Normes de stationnement

De manière générale, tout espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Les constructions nouvelles devront prévoir les normes de stationnement automobile suivantes :

Pour les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2. Pour les logements locatifs financés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Article UH 15 : Obligations minimales pour les vélos

Les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28) de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

Paragraphe UH3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article UH 16 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.

Les accès débouchant sur les voies publiques et privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Article UH 17 : Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 5,5 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. Les voies à sens unique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

L'ensemble des projets devra être pensé de manière à limiter la création de voies en impasse et à favoriser la mutualisation des voies existantes. Le cas échéant, les voies doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

3.2. Desserte par les réseaux

Article UH 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

De manière générale, le raccordement aux différents réseaux devra être étudié avec les services compétents et/ou les différents gestionnaires du réseau concerné. Dans ce cadre, les aménagements devront limiter au maximum l'impact sur les espaces publics.

A) Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

C) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement,

le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

D) Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UH 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UJ

La zone UJ recouvre les jardins et vergers publics ou privé, situés dans le tissu urbain.

Ils constituent des espaces de respiration, des réservoirs de biodiversité et des espaces de transition entre espaces urbanisés et espaces agro-naturels.

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Paragraphe UJ1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article UJ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a- L'implantation d'activités incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

b- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
c- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
d- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
e- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.

Article UJ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLUi) et conformes aux dispositions du PPRi.

Les cabanons et abris de moins de 12 m^2 de surface de plancher sont autorisés.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisées à condition :

- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- Qu'ils soient directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…),
- Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article UJ 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article UJ 4 : Pourcentage de logements de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article UJ 5 : Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

Paragraphe UJ2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article UJ 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

Les constructions seront implantées en retrait d'une distance minimum deux mètres.

Article UJ 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'une distance minimum d'un mètre par rapport à celles-ci.

Article UJ 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non-réglementé.

Article UJ 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions ne devra pas dépassée 20 m^2.

Article UJ 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UJ 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans le contexte bâti et paysager, en s'inspirant des implantations, des formes bâties, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des nuances sombres est recommandé.

C) Toitures

Dispositions générales :

Les toitures doivent respecter les formes traditionnelles, ainsi qu'une simplicité de volume de conception s'harmonisant au tissu environnant.

D) Clôtures

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques bétons sont interdits.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine.

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

L'édification d'une clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'analyse de l'environnement proche, si les clôtures projetées, par leur nature, par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures sur rue et en limites séparatives

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées et en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures peuvent être de même nature que les clôtures situées sur des parcelles attenantes.

E) Divers

Les composteurs et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

Article UJ 12 : Performances énergétiques et environnementales

Non-réglementé.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article UJ 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,8.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$CBS = \frac{\text{(sommes des surfaces éco-aménagées*coefficient de pondération associé)}}{\text{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Les espaces libres participent pleinement de la qualité des paysages. Dans ce cadre, il convient de prévenir la prolifération des matériaux et systèmes destinés à limiter l'entretien (enrobé, gravillonnage, etc.) et de privilégier des traitements naturels.

Les différentes surfaces éco-aménageables et leurs coefficients de pondération associés sont détaillées dans l'article 6 des dispositions générales.

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS, la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80 cm. Cette impossibilité technique doit être justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi
- Qu'il s'agit d'une essence allergène

2.4. Stationnement

Article UJ 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Non-réglementé.

Article UJ 15 : Obligations minimales pour les vélos

Non-réglementé.

Paragraphe UJ3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article UJ 16 : Accès

Non-réglementé.

Article UJ 17 : Voirie

Non-réglementé.

3.2. Desserte par les réseaux

Article UJ 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

A) Eau potable

Non-réglementé.

B) Eaux usées

Non-réglementé.

C) Eaux pluviales

Non-réglementé.

D) Collecte des ordures ménagères

Non-réglementé.

Article UJ 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Non-réglementé.

Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs des communes.

La relative souplesse réglementaire de la zone a pour but de faciliter l'aménagement et l'évolution des équipements publics.

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Paragraphe UE1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			Uniquement dans la mesure où ils sont destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous condition que cela permette le maintien ou la création d'un commerce ayant une activité de proximité (ex : multiple-rural, épicerie, bar, restaurant, salon de thé, etc.)
	Restauration			
	Commerce de gros	X		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a- L'implantation d'activités incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
b- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
c- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
d- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
e- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLUi) et conformes aux dispositions du PPRi.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1.1, sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisées à condition :

- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- Qu'ils soient directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…),
- Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

Sont autorisés sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les infrastructures routières et leurs accessoires,
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux réseaux divers.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article UE 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article UE 4 : Pourcentage de logements de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article UE 5 : Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

Paragraphe UE2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article UE 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

Dans un souci d'intégration harmonieuse à son tissu environnant, les nouvelles constructions doivent tenir compte des constructions existantes et de l'usage du bâtiment.

Sous réserve de préserver les bonnes conditions de sécurité et de circulation, notamment la circulation des personnes à mobilité réduite au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades ;
- La gestion des eaux pluviales (gouttières).

Ce débord est limité à 35 cm à compter de l'alignement.

Article UE 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait par rapport à celles-ci.

Article UE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non-réglementé.

Article UE 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Non-réglementé.

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Les travaux sur bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.

Les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un talus végétal (pente à 45°) ou de murs verticaux successifs de moins de 2 mètres de hauteur et espacés de plus de 1 mètre.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions sur rue peuvent être interdites pour des raisons d'aspect architectural et sont soumises à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans le contexte bâti et paysager, en s'inspirant des implantations, des formes bâties, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant, des éléments de factures contemporaine de qualité peuvent être utilisés notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines pourront être acceptées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables, et de proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales (paramètres d'implantation, teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, etc.).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (maçonneries en moellons, carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche…) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Dans ce cadre, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures. Doivent être conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

Doivent être privilégiés, conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome…).
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique.
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures, sans ajouts de volets roulants extérieurs, altérant la lecture du bâti ancien. Ainsi, par exemple, les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.

Dans ce cadre, les menuiseries en bois, doivent être privilégiées. Pour l'amélioration énergétique, des solutions de survitrage, de remplacement par des vitrages thermiquement performants et/ou d'ajout de joints périphériques sont possibles. En cas de remplacement, les menuiseries doivent reprendre les dispositions des menuiseries d'origine de la construction (profils, découpes, etc.).

C) Toitures

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

D) Clôtures

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques bétons sont interdits.

Les clôtures doivent recevoir un traitement de finition en accord avec le traitement de la construction principale.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. En cas de création de nouveaux accès, le percement ponctuel des murs traditionnels est autorisé sous réserve de ne pas dépasser une largeur de 3,50 m pour un portail. Dans ce cadre, le traitement des jambages résultant du percement doivent être effectués soit :

- en consolidant simplement la maçonnerie au niveau des arrachements avec un mortier de chaux naturelle et sables locaux mélangés (illustration ci-dessous) ;
- en recréant un harpage en pierre de taille, en brique, ou mixte en fonction de l'architecture locale.

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

L'édification d'une clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'analyse de l'environnement proche, si les clôtures projetées, par leur nature, par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures sur rue et en limites séparatives

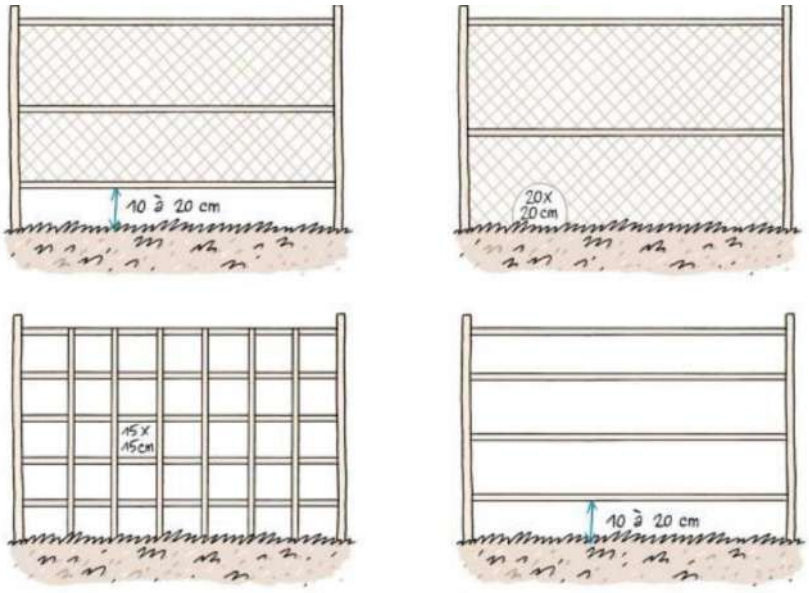
Non-réglementé.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

Pour favoriser le passage de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol.

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

E) Divers

Pour les constructions nouvelles, les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration devra être favorisée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique. De même, les gaines techniques ne doivent pas être visibles en façade.

Les éléments de type pompe à chaleur et climatiseurs devront être implanter de manière à minimiser les nuisances potentielles pour le voisinage. A cet effet ils peuvent être intégrés dans un caisson.

Article UE 12 : Performances énergétiques et environnementales

Comme rappelé dans l'OAP thématique « Trames écologiques et valorisation de l'environnement », bien que le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques susceptibles d'être mobilisés pour aider à la transition écologique, l'enjeu principal reste la sobriété énergétique et l'utilisation des ressources naturellement présentes autour de chacun (lumière, soleil, vent, bois ...).

Dans ce cadre, au niveau des futures constructions, la prise en compte de de sobriété pourra s'exprimer, dès la conception du projet dans la définition de la volumétrie, dans les choix d'implantation, dans la composition des façades et aménagements extérieurs, ainsi que par une attention particulière sur les ressources utilisées dans les constructions, afin de réduire l'énergie consommée durant cette phase.

Toute construction doit être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,2.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{(sommes des surfaces éco-aménagées*coefficient de pondération associé)}}{\text{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Les espaces libres participent pleinement de la qualité des paysages. Dans ce cadre, il convient de prévenir la prolifération des matériaux et systèmes destinés à limiter l'entretien (enrobé, gravillonnage, etc.) et de privilégier des traitements naturels.

Les différentes surfaces éco-aménageables et leurs coefficients de pondération associés sont détaillées dans l'article 6 des dispositions générales.

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS, la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80 cm. Cette impossibilité technique doit être justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de réaliser le CBS pour des motifs tenant à la protection du patrimoine bâti, de la taille ou de la configuration de la parcelle, le CBS n'est pas réglementé.

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux limites de parcelle doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

En tout état de cause, tout projet de construction devra justifier de la plantation ou du maintien d'arbres de haute tige en privilégiant une diversité d'essences adaptées au contexte local et à raison d'un arbre minimum pour 100 m^2 d'espace de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

En cas d'activités susceptibles d'entrainer des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre visuel qualitatif, par sa nature, son gabarit, les matériaux utilisés et son style, sera mis en place.

Au sein des zones humides, les mouvements de terre et les stockages de matériaux sont interdits.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi
- Qu'il s'agit d'une essence allergène

2.4. Stationnement

Article UE 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

A) Dispositions générales

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements autorisés sous conditions, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière proche de la construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Des arbres pourront être plantés à proximité immédiate des aires de stationnement afin d'apporter de l'ombrage.

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement (hors PMR) doivent être facilement accessibles et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devront être aisément repérables, être situées à proximité directe des constructions et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 3,30 mètres minimum.
- Pente inférieure à 2%

B) Normes de stationnement

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Les aires de stationnement devront être adaptées en fonction des besoins des différentes destinations autorisées, de manière également à les mutualiser afin de ne pas dénaturer le site. Elles devront être réalisées de manière perméable et aisément réversible.

Article UE 15 : Obligations minimales pour les vélos

Le nombre de stationnement pour les vélos devra répondre aux besoins nécessaires pour le bon usage de l'équipement.

Paragraphe UE3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article UE 16 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.

Les accès débouchant sur les voies publiques et privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Article UE 17 : Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 5,5 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. Les voies à sens unique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

L'ensemble des projets devra être pensé de manière à limiter la création de voies en impasse et à favoriser la mutualisation des voies existantes. Le cas échéant, les voies doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

3.2. Desserte par les réseaux

Article UE 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

De manière générale, le raccordement aux différents réseaux devra être étudié avec les services compétents et/ou les différents gestionnaires du réseau concerné. Dans ce cadre, les aménagements devront limiter au maximum l'impact sur les espaces publics.

A) Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

C) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

D) Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UE 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone UX

La zone UX est destinée aux établissements d'activités économiques. Ces activités, pouvant présenter des nuisances, sont de trois types : artisanales, commerciales et industrielles ou logistiques.

Le cadre réglementaire permet une évolution de ces activités, tout en assurant une insertion paysagère et urbaine de qualité et une limitation a minima des nuisances.

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Le sous-secteur UXa est dédié aux établissements liés à l'activité artisanale.

Le sous-secteur UXc est dédié aux établissements liés à l'activité commerciale.

Le sous-secteur UXi est dédié aux établissements liés à l'activité industrielle.

Paragraphe UX1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			Les logements de fonction destinés à du gardiennage de l'activité à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités faisant l'objet du gardiennage.
	Hébergement	X		

Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Secteur UXi	Secteurs UXa et UXc	
	Restauration		Secteurs UXa et UXc	UXi : Sous condition de constituer une offre de services aux travailleurs de la zone.
	Commerce de gros	Secteurs UXa et UXi	Secteur UXc	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Secteurs UXa et UXi	Secteur UXc	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Secteurs UXa et UXc	Secteur UXi	
	Entrepôts	Secteur UXc	Secteurs UXi	UXa – sous réserve de complément/ d'être associé à une activité présente
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a- L'implantation d'activités incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
b- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
c- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
d- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
e- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

Article UX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLUi) et conformes aux dispositions du PPRi.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes, autres que celles mentionnées à l'article 1.1, sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisées à condition :

- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- Qu'ils soient directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…),
- Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

Sont autorisés sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les infrastructures routières et leurs accessoires,
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux réseaux divers.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article UX 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article UX 4 : Pourcentage de logements de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article UX 5 : Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

Paragraphe UX2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article UX 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes ;
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité ;
- Pour toute construction liée aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.
- À proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;

Sous réserve de préserver les bonnes conditions de sécurité et de circulation, notamment la circulation des personnes à mobilité réduite au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades ;
- La gestion des eaux pluviales (gouttières).

Ce débord est limité à 35 cm à compter de l'alignement.

Article UX 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UXa et Uxc, les constructions doivent être implantées en limites ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UXi, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans l'ensemble des secteurs, en cas de retrait, les constructions respecteront une distance minimale de 5 mètres.

Les constructions de moins de 20 m^2 d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Une implantation en limite séparative sera acceptée pour les annexes.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- En cas d'impossibilité technique ;
- A proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes ;
- En cas d'extensions, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article UX 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non-réglementé.

Article UX 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions – y compris des annexes – ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les travaux sur bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale d'origine.

Les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de :

- 20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour le secteur UXi
- 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour le secteur UXa
- 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, pour le secteur UXc

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).

Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un talus végétal (pente à 45°) ou de murs verticaux successifs de moins de 2 mètres de hauteur et espacés de plus de 1 mètre.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UX 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant, des éléments de factures contemporaine de qualité peuvent être utilisés notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

En sous-secteur UXc et UXi, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

Pour les constructions neuves et pour la réhabilitation de constructions existantes :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

C) Toitures

Pour les constructions neuves et pour la réhabilitation de constructions existantes :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

D) Clôtures

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques bétons sont interdits.

Les clôtures doivent recevoir un traitement de finition en accord avec le traitement de la construction principale.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. En cas de création de nouveaux accès, le percement ponctuel des murs traditionnels est autorisé sous réserve de ne pas dépasser une largeur de 3,50 m pour un portail. Dans ce cadre, le traitement des jambages résultant du percement doivent être effectués soit :

- en consolidant simplement la maçonnerie au niveau des arrachements avec un mortier de chaux naturelle et sables locaux mélangés (illustration ci-dessous) ;
- en recréant un harpage en pierre de taille, en brique, ou mixte en fonction de l'architecture locale.

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

L'édification d'une clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'analyse de l'environnement proche, si les clôtures projetées, par leur nature, par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures sur rue et en limites séparatives

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 2,5 mètres.

Elles doivent se présenter sous forme de grillage de teinte sombre sans dispositif intégré (lamelles) doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, les haies monospécifiques sont interdites.

Les matériaux choisis devront conserver une tenue correcte dans le temps.

Les coffrets de réseaux de communication et d'énergie seront intégrés aux dispositifs de clôture.

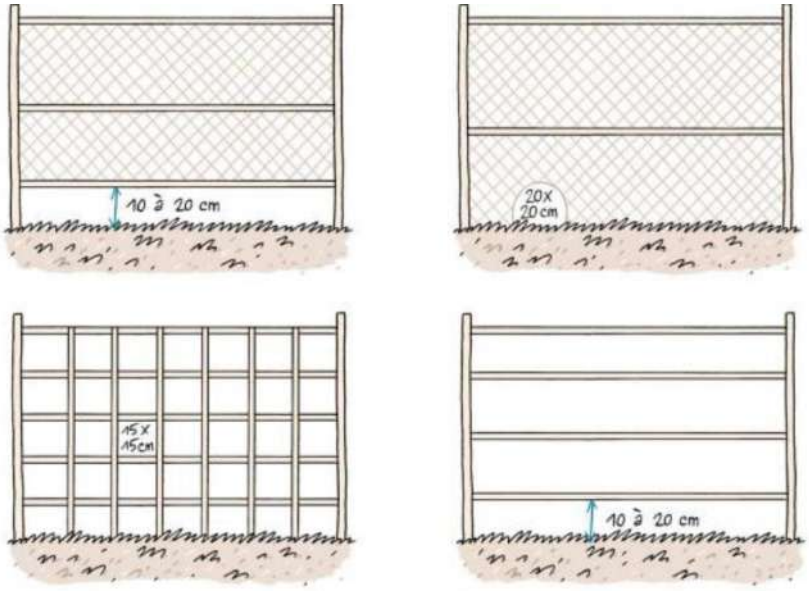
Afin de marquer et caractériser l'entrée de site d'une activité économique, et sous réserve de ne pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, il sera possible de déroger à la règle générale.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

Pour favoriser le passage de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol.

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

E) Divers

Pour les constructions nouvelles, les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration devra être favorisée.

Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

Article UX 12 : Performances énergétiques et environnementales

Comme rappelé dans l'OAP thématique « Trames écologiques et valorisation de l'environnement », bien que le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques susceptibles d'être mobilisés pour aider à la transition écologique, l'enjeu principal reste la sobriété énergétique et l'utilisation des ressources naturellement présentes autour de chacun (lumière, soleil, vent, bois ...).

Dans ce cadre, au niveau des futures constructions, la prise en compte de de sobriété pourra s'exprimer, dès la conception du projet dans la définition de la volumétrie, dans les choix d'implantation, dans la composition des façades et aménagements extérieurs, ainsi que par une attention particulière sur les ressources utilisées dans les constructions, afin de réduire l'énergie consommée durant cette phase.

Toute construction doit être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de :

- 0,3 en sous-secteur UXa ;
- 0,4 en sous-secteur UXc ;
- 0,5 en sous-secteur UXi.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$\textbf{CBS} = \frac{\textbf{(sommes des surfaces éco-aménagées*coefficient de pondération associé)}}{\textbf{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Les espaces libres participent pleinement de la qualité des paysages. Dans ce cadre, il convient de prévenir la prolifération des matériaux et systèmes destinés à limiter l'entretien (enrobé, gravillonnage, etc.) et de privilégier des traitements naturels.

Les différentes surfaces éco-aménageables et leurs coefficients de pondération associés sont détaillées dans l'article 6 des dispositions générales.

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS, la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80 cm. Cette impossibilité technique doit être justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de réaliser le CBS pour des motifs tenant à la protection du patrimoine bâti, de la taille ou de la configuration de la parcelle, le CBS n'est pas réglementé.

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux limites de parcelle doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

En tout état de cause, tout projet de construction devra justifier de la plantation ou du maintien d'arbres de haute tige en privilégiant une diversité d'essences adaptées au contexte local et à raison d'un arbre minimum pour 100 m^2 d'espace de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

En cas d'activités susceptibles d'entrainer des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre visuel qualitatif, par sa nature, son gabarit, les matériaux utilisés et son style, sera mis en place.

Au sein des zones humides, les mouvements de terre et les stockages de matériaux sont interdits.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi
- Qu'il s'agit d'une essence allergène

2.4. Stationnement

Article UX 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

A) Dispositions générales

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière proche de la construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Des arbres pourront être plantés à proximité immédiate des aires de stationnement afin d'apporter de l'ombrage.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.

> *Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher, pour une construction de 60 m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.*

Pour le sous-secteur UXi, la mutualisation des espaces de stationnement sera recherchée le plus possible.

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement (hors PMR) doivent être facilement accessibles et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devront être aisément repérable, être situées à proximité directe des constructions et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 3,30 mètres minimum.
- Pente inférieure à 2%

B) Normes de stationnement

De manière générale, tout espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Les constructions nouvelles devront prévoir les normes de stationnement automobile suivantes :

Pour les constructions destinées à « l'Habitation » (R.151-28), il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées au « Commerce et activités de service » (R.151-28), il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher dédiée à la vente.

Pour les constructions destinées aux « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » (R.151-28), il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement correspondant aux besoins des constructions.

Article UX 15 : Obligations minimales pour les vélos

Pour les constructions destinées aux « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et aux « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (R151-28), il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

Paragraphe UX3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article UX 16 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.

Les accès débouchant sur les voies publiques et privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Article UX 17 : Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la

commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 5,5 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. Les voies à sens unique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

L'ensemble des projets devra être pensé de manière à limiter la création de voies en impasse et à favoriser la mutualisation des voies existantes. Le cas échéant, les voies doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

3.2. Desserte par les réseaux

Article UX 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

De manière générale, le raccordement aux différents réseaux devra être étudié avec les services compétents et/ou les différents gestionnaires du réseau concerné. Dans ce cadre, les aménagements devront limiter au maximum l'impact sur les espaces publics.

A) Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

C) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

D) Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article UX 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone AU

La zone AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et a vocation à accueillir principalement de l'habitat.

Elle correspond actuellement à des secteurs à caractère agricole ou naturel des communes.

La zone AU n'est pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
    - le présent règlement,
    - l'orientation d'aménagement et de programmation qui se rapporte au secteur.

Cette urbanisation peut être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Paragraphe AU1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	

Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
	Salle d'art et de spectacles			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public			Sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
b- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration
c- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
d- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables
e- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLUi) et conformes aux dispositions du PPRi.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisées à condition :

- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- Qu'ils soient directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…),
- Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

Sont autorisés sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les infrastructures routières et leurs accessoires,
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux réseaux divers.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article AU 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article AU 4 : Pourcentage de logements de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article AU 5 : Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

Paragraphe AU2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article AU 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes ;
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité ;
- Pour toute construction liée aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.
- À proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;

Sous réserve de préserver les bonnes conditions de sécurité et de circulation, notamment la circulation des personnes à mobilité réduite au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades ;
- La gestion des eaux pluviales (gouttières).

Ce débord est limité à 35 cm à compter de l'alignement.

Article AU 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- En cas d'impossibilité technique ;
- A proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes ;
- En cas d'extensions, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article AU 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non-réglementé.

Article AU 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions – y compris des annexes – ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans un souci d'intégration harmonieuse à son tissu environnant, les nouvelles constructions doivent tenir compte de la hauteur et de l'ordonnancement des façades des constructions existantes situées de part et d'autre et ne doivent pas dépasser la hauteur maximale exprimée en niveaux :

- RDC + 1 étage + Comble,

- RDC + 1 étage + Attique.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions sur rue peuvent être interdites pour des raisons d'aspect architectural et sont soumises à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans le contexte bâti et paysager, en s'inspirant des implantations, des formes bâties, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes. L'implantation d'une nouvelle construction doit s'inscrire dans la logique du front bâti de la rue.

Ainsi, des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

De manière générale, est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle prépondérant dans l'agencement et le rythme des façades. La diversité de formes et de proportion est à limiter et les proportions. Dans ce cadre, les ouvertures devront être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les façades commerciales et certaines portes de grange et de garage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (maçonneries en moellons, carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche…) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Dans ce cadre, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

Les associations de couleurs et de matériaux doivent s'inspirer de celles des matériaux naturels du bâti traditionnel :

- Maçonnerie enduite, pierre de taille apparente, moellons de pierre des murs de clôture ;
- Pan de bois à remplissage de torchis ;
- Bardage en bois vieilli naturellement ;
- Brique (encadrements, corniches, chainages, etc.) associée au calcaire ou à l'enduit.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des nuances sombres est recommandé.

C) Toitures

La composition des toitures devra permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles. Pour ce faire elle présentera une simplicité des formes, principalement à deux pentes.

La pente des toitures sera supérieure à 40°, ou sera identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Les toitures-terrasses sont admises avec une pente maximale de 7°, à condition d'être végétalisées si elles ne sont pas accessibles.

Les toitures terrasses, toitures végétalisées, et toitures jardins, sont autorisées sur les constructions principales et les annexes sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y adossant à la manière d'une dépendance. En cas d'adossement sur le volume principal de la construction, la véranda doit être réfléchie afin de limiter sa visibilité depuis le domaine public.

Matériaux de couverture :

Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect plat et de couleur brun-rouge nuancé (ni brun foncé ni rouge) ou de couleur grise type ardoise, la couleur noire est interdite. Les projets de couvertures pourront, en tenant compte des constructions avoisinantes, s'inspirer des matériaux traditionnels à savoir :

- la petite tuile de terre cuite de teinte brun-rouge vieilli ;
- l'ardoise naturelle ;
- la tuile mécanique de terre cuite, dite « tuile de Bourgogne », de modèle losangé ou à côtes.

En fonction du contexte, les tavaillons de bois refendus pourront être autorisés. En effet, ce matériau léger pourra opportunément remplacer la tuile, en particulier dans un contexte naturel.

En conséquence, pour les constructions principales, les couvertures d'aspect ondulé, métallique ou plastique sont interdites, quelle que soit leur teinte. Néanmoins, les annexes pourront recevoir des couvertures en zinc, à joint debout, ou en bac acier reprenant l'aspect à joint debout.

Les lucarnes sont autorisées. La couverture de ces lucarnes doit être réalisée avec les mêmes matériaux que le reste de la toiture. Les lucarnes traditionnelles et les ouvrages de charpenterie doivent être restaurés.

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

D) Clôtures

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques bétons sont interdits.

Les clôtures doivent recevoir un traitement de finition en accord avec le traitement de la construction principale.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. En cas de création de nouveaux accès, le percement ponctuel des murs traditionnels est autorisé sous réserve de ne pas dépasser une largeur de 3,50 m pour un portail. Dans ce cadre, le traitement des jambages résultant du percement doivent être effectués soit :

- en consolidant simplement la maçonnerie au niveau des arrachements avec un mortier de chaux naturelle et sables locaux mélangés (illustration ci-dessous) ;
- en recréant un harpage en pierre de taille, en brique, ou mixte en fonction de l'architecture locale.

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

L'édification d'une clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'analyse de l'environnement proche, si les clôtures projetées, par leur nature, par leur situation, leurs dimensions, ou

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

Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 1,8 mètres.

Elles doivent se présenter sous forme :

- De haies vives,
- De dispositifs à claire-voie doublée d'une haie vive,
- De murs-bahut d'une hauteur maximale de 1,2 mètres, surmontés ou non d'une grille et/ou d'une haie vive,
- Des grilles ou grillages, doublés d'une haie vive.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne peut excéder 2 mètres.

Elles doivent se présenter sous forme :

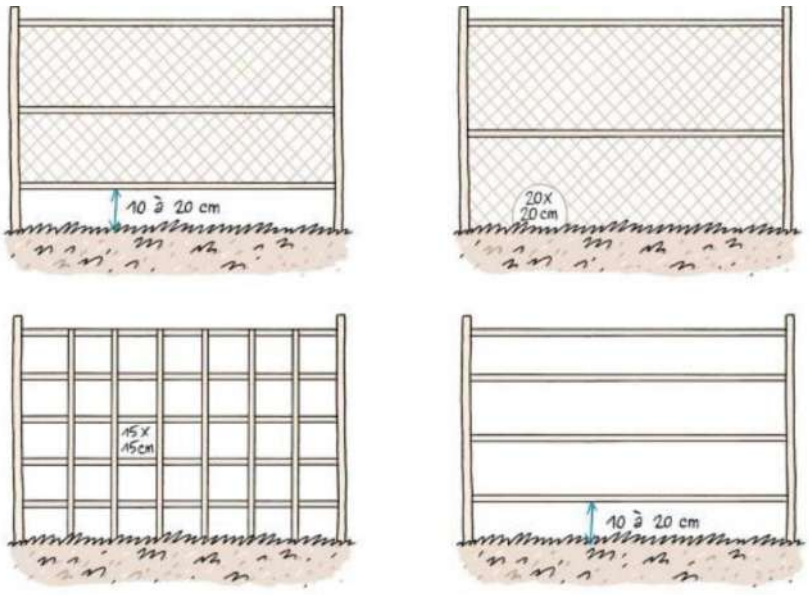
- De haies vives,
- De dispositifs à claire-voie doublée d'une haie vive.
- De grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie vive.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

Pour favoriser le passage de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol.

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

E) Divers

Pour les constructions nouvelles, les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration devra être favorisée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique. De même, les gaines techniques ne doivent pas être visibles en façade.

Les éléments de type pompe à chaleur et climatiseurs devront être implanter de manière à minimiser les nuisances potentielles pour le voisinage. A cet effet ils peuvent être intégrés dans un caisson.

Article AU 12 : Performances énergétiques et environnementales

Comme rappelé dans l'OAP thématique « Trames écologiques et valorisation de l'environnement », bien que le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques susceptibles d'être mobilisés pour aider à la transition écologique, l'enjeu principal reste la sobriété énergétique et l'utilisation des ressources naturellement présentes autour de chacun (lumière, soleil, vent, bois ...).

Dans ce cadre, au niveau des futures constructions, la prise en compte de de sobriété pourra s'exprimer, dès la conception du projet dans la définition de la volumétrie, dans les choix d'implantation, dans la composition des façades et aménagements extérieurs, ainsi que par une attention particulière sur les ressources utilisées dans les constructions, afin de réduire l'énergie consommée durant cette phase.

Toute construction doit être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Lorsque les panneaux photovoltaïques sont visibles depuis l'espace public, pour limiter l'impact visuel, ceux-ci doivent être entièrement sombres, sans effet de quadrillage clair, et avoir reçu un traitement anti-reflet. De même, les cadres et autres accessoires des panneaux seront dans cette même teinte sombre. Exceptionnellement, dans le cas où il est recherché une semi-transparence des panneaux, les cellules pourront être entourées de verre transparent et non coloré. Suivant la sensibilité de l'environnement du projet, une pose encastrée pourra être demandée car l'absence de sailli assure une intégration plus discrète dans la couverture.

La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux telles qu'exigées au sein du règlement de la zone. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique. Par ailleurs, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée dans les espaces protégés (abords de monuments historiques, sites

patrimoniaux remarquables) et sur les immeubles repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,5.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$\textbf{CBS} = \frac{\textbf{(sommes des surfaces éco-aménagées*coefficient de pondération associé)}}{\textbf{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Les espaces libres participent pleinement de la qualité des paysages. Dans ce cadre, il convient de prévenir la prolifération des matériaux et systèmes destinés à limiter l'entretien (enrobé, gravillonnage, etc.) et de privilégier des traitements naturels.

Les différentes surfaces éco-aménageables et leurs coefficients de pondération associés sont détaillées dans l'article 6 des dispositions générales.

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS, la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80 cm. Cette impossibilité technique doit être justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de réaliser le CBS pour des motifs tenant à la protection du patrimoine bâti, de la taille ou de la configuration de la parcelle, le CBS n'est pas réglementé.

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux limites de parcelle doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

En tout état de cause, tout projet de construction devra justifier de la plantation ou du maintien d'arbres de haute tige en privilégiant une diversité d'essences adaptées au contexte local et à raison d'un arbre minimum pour 100 m^2 d'espace de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

En cas d'activités susceptibles d'entrainer des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre visuel qualitatif, par sa nature, son gabarit, les matériaux utilisés et son style, sera mis en place.

Au sein des zones humides, les mouvements de terre et les stockages de matériaux sont interdits.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi
- Qu'il s'agit d'une essence allergène

2.4. Stationnement

Article AU 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

A) Dispositions générales

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière proche de la construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Des arbres pourront être plantés à proximité immédiate des aires de stationnement afin d'apporter de l'ombrage.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.

> *Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 60 m^2 de surface de plancher, pour une construction de 70 m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.*

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement (hors PMR) doivent être facilement accessibles et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devront être aisément repérable, être situées à proximité directe des constructions et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 3,30 mètres minimum.
- Pente inférieure à 2%

B) Normes de stationnement

De manière générale, tout espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Les constructions nouvelles devront prévoir les normes de stationnement automobile suivantes :

Pour les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28), il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m^2. Pour les logements locatifs financés par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Article AU 15 : Obligations minimales pour les vélos

Les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28) de plus de 5 logements doivent prévoir un espace dédié au stationnement vélos correspondant au minimum à une superficie de 1,5 m^2 par tranche entamée de 100 m^2 de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (R151-28), il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

Paragraphe AU3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article AU 16 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres large.

Les accès débouchant sur les voies publiques et privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Article AU 17 : Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 5,5 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. Les voies à sens unique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

L'ensemble des projets devra être pensé de manière à limiter la création de voies en impasse et à favoriser la mutualisation des voies existantes. Le cas échéant, les voies doivent être aménagées pour

permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

3.2. Desserte par les réseaux

Article AU 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

De manière générale, le raccordement aux différents réseaux devra être étudié avec les services compétents et/ou les différents gestionnaires du réseau concerné. Dans ce cadre, les aménagements devront limiter au maximum l'impact sur les espaces publics.

A) Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

C) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

D) Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article AU 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone AUE

La zone AUE est une zone à urbaniser destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs futurs.

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir une urbanisation future à court terme. Pour être urbanisable, elle doit être dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie (voies publiques, eau, électricité, assainissement, etc.).

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Paragraphe AUE1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			Uniquement dans la mesure où ils sont destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
b- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
c- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
d- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
e- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.

Article AUE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLUi) et conformes aux dispositions du PPRi.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisées à condition :

- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- Qu'ils soient directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…),
- Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

Sont autorisés sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les infrastructures routières et leurs accessoires,
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux réseaux divers.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article AUE 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article AUE 4 : Pourcentage de logements de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article AUE 5 : Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

Paragraphe AUE2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article AUE 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

Non-réglementé.

Article AUE 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Non-réglementé.

Article AUE 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non-réglementé.

Article AUE 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Non-réglementé.

Article AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel).

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUE 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions sur rue peuvent être interdites pour des raisons d'aspect architectural et sont soumises à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

Les constructions neuves doivent s'inscrire harmonieusement dans le contexte bâti et paysager, en s'inspirant des implantations, des formes bâties, des matériaux et des couleurs des constructions anciennes.

Ainsi, des dispositions pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

C) Toitures

Non-réglementé.

D) Clôtures

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques bétons sont interdits.

Les clôtures doivent recevoir un traitement de finition en accord avec le traitement de la construction principale.

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

L'édification d'une clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'analyse de l'environnement proche, si les clôtures projetées, par leur nature, par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures sur rue et en limites séparatives

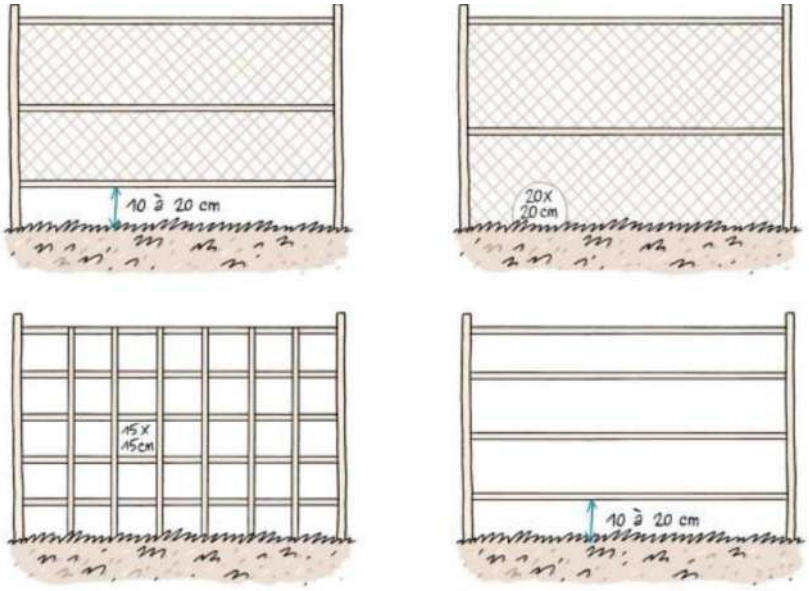
Non-réglementé.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

Pour favoriser le passage de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol.

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

E) Divers

Pour les constructions nouvelles, les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration devra être favorisée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique. De même, les gaines techniques ne doivent pas être visibles en façade.

Les éléments de type pompe à chaleur et climatiseurs devront être implanter de manière à minimiser les nuisances potentielles pour le voisinage. A cet effet ils peuvent être intégrés dans un caisson.

Article AUE 12 : Performances énergétiques et environnementales

Comme rappelé dans l'OAP thématique « Trames écologiques et valorisation de l'environnement », bien que le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques susceptibles d'être mobilisés pour aider à la transition écologique, l'enjeu principal reste la sobriété énergétique et l'utilisation des ressources naturellement présentes autour de chacun (lumière, soleil, vent, bois ...).

Dans ce cadre, au niveau des futures constructions, la prise en compte de de sobriété pourra s'exprimer, dès la conception du projet dans la définition de la volumétrie, dans les choix d'implantation, dans la composition des façades et aménagements extérieurs, ainsi que par une attention particulière sur les ressources utilisées dans les constructions, afin de réduire l'énergie consommée durant cette phase.

Toute construction doit être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article AUE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,4.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$\textbf{CBS} = \frac{\textbf{(sommes des surfaces éco-aménagées*coefficient de pondération associé)}}{\textbf{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Les espaces libres participent pleinement de la qualité des paysages. Dans ce cadre, il convient de prévenir la prolifération des matériaux et systèmes destinés à limiter l'entretien (enrobé, gravillonnage, etc.) et de privilégier des traitements naturels.

Les différentes surfaces éco-aménageables et leurs coefficients de pondération associés sont détaillées dans l'article 6 des dispositions générales.

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS, la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80 cm. Cette impossibilité technique doit être justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de réaliser le CBS pour des motifs tenant à la protection du patrimoine bâti, de la taille ou de la configuration de la parcelle, le CBS n'est pas réglementé.

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux limites de parcelle doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

En tout état de cause, tout projet de construction devra justifier de la plantation ou du maintien d'arbres de haute tige en privilégiant une diversité d'essences adaptées au contexte local et à raison d'un arbre minimum pour 100 m^2 d'espace de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

En cas d'activités susceptibles d'entrainer des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre visuel qualitatif, par sa nature, son gabarit, les matériaux utilisés et son style, sera mis en place.

Au sein des zones humides, les mouvements de terre et les stockages de matériaux sont interdits.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi
- Qu'il s'agit d'une essence allergène

2.4. Stationnement

Article AUE 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

A) Dispositions générales

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements autorisés sous conditions, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière proche de la construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Des arbres pourront être plantés à proximité immédiate des aires de stationnement afin d'apporter de l'ombrage.

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement (hors PMR) doivent être facilement accessibles et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devront être aisément repérables, être situées à proximité directe des constructions et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 3,30 mètres minimum.
- Pente inférieure à 2%

B) Normes de stationnement

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. Les aires de stationnement devront être adaptées en fonction des besoins des différentes destinations autorisées, de manière également à les mutualiser afin de ne pas dénaturer le site. Elles devront être réalisées de manière perméable et aisément réversible.

Article AUE 15 : Obligations minimales pour les vélos

Le nombre de stationnement pour les vélos devra répondre aux besoins nécessaires pour le bon usage de l'équipement.

Paragraphe AUE3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article AUE 16 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.

Les accès débouchant sur les voies publiques et privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Article AUE 17 : Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 5,5 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. Les voies à sens unique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

L'ensemble des projets devra être pensé de manière à limiter la création de voies en impasse et à favoriser la mutualisation des voies existantes. Le cas échéant, les voies doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

3.2. Desserte par les réseaux

Article AUE 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

De manière générale, le raccordement aux différents réseaux devra être étudié avec les services compétents et/ou les différents gestionnaires du réseau concerné. Dans ce cadre, les aménagements devront limiter au maximum l'impact sur les espaces publics.

A) Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

C) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

D) Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone AUX

La zone AUX est une zone à urbaniser destinée à accueillir les activités économiques futures.

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir une urbanisation future à court terme. Pour être urbanisable, elle doit être dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie (voies publiques, eau, électricité, assainissement, etc.).

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Paragraphe AUX1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article AUX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			Les logements de fonction destinés à du gardiennage de l'activité à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités faisant l'objet du gardiennage.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			AUXm, sous condition de constituer une offre de services aux travailleurs de la zone.
	Restauration			
	Commerce de gros		X	

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X	AUXm	
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centres de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
b- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
c- L'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement de résidences mobiles et de caravanes, qu'elle qu'en soit la durée.
d- Les dépôts sauvages de ferraille, déchets et biens de consommation inutilisables.
e- L'ouverture ou l'extension de carrières, de gravières et de mines.

Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée est interdite.

Article AUX 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLUi) et conformes aux dispositions du PPRi.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisées à condition :

- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- Qu'ils soient directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…),
- Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation,

Sont autorisés sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux réseaux divers.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article AUX 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article AUX 4 : Pourcentage de logements de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article AUX 5 : Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

Paragraphe AUX2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article AUX 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes ;
- En cas d'extension, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité ;
- Pour toute construction liée aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.
- À proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;

Sous réserve de préserver les bonnes conditions de sécurité et de circulation, notamment la circulation des personnes à mobilité réduite au droit de l'immeuble considéré, l'accès aux réseaux, et dans le respect du règlement de voirie, le débord sur les voies et emprises publiques est autorisé afin de permettre :

- L'isolation extérieure du bâti ;
- La végétalisation des façades ;
- La gestion des eaux pluviales (gouttières).

Ce débord est limité à 35 cm à compter de l'alignement.

Article AUX 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination d' « industrie » et « entrepôts » doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les autres constructions doivent être implantées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions respecteront une distance minimale de 5 mètres.

Les constructions de moins de 20 m^2 d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Une implantation en limite séparative sera acceptée pour les annexes.

Une implantation différente des constructions peut être admise ou imposée :

- En cas d'impossibilité technique ;
- A proximité d'un arbre, arbuste et/ou arbrisseau participant à la qualité paysagère et/ou écologique, afin d'éviter l'abatage et ne pas compromettre son développement ;
- Pour valoriser et/ou ne pas menacer un élément recensé au règlement graphique ;
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes ;

- En cas d'extensions, de réfection ou d'adaptation d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article AUX 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Non-réglementé.

Article AUX 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol des constructions devra être d'au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Article AUX 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les hauteurs susvisées seront prises au point médian de chaque façade (par référence au terrain naturel). En cas d'unité foncière en pente, la différence entre la plus petite et la plus haute façade, ne peut excéder de plus de 3 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes des habitations autorisées sous conditions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un mur végétal incliné à 45° ou de murs verticaux successifs de moins de 2 mètres de hauteur et espacés de plus de 1 mètre.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUX 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

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

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

C) Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

D) Clôtures

Règles générales

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits ainsi que le recours à des plaques bétons sont interdits.

Les clôtures doivent recevoir un traitement de finition en accord avec le traitement de la construction principale.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. En cas de création de nouveaux accès, le percement ponctuel des murs traditionnels est autorisé sous réserve de ne pas dépasser une largeur de 3,50 m pour un portail. Dans ce cadre, le traitement des jambages résultant du percement doivent être effectués soit :

- en consolidant simplement la maçonnerie au niveau des arrachements avec un mortier de chaux naturelle et sables locaux mélangés (illustration ci-dessous) ;
- en recréant un harpage en pierre de taille, en brique, ou mixte en fonction de l'architecture locale.

Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

L'édification d'une clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'analyse de l'environnement proche, si les clôtures projetées, par leur nature, par leur situation, leurs dimensions, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures sur rue et en limites séparatives

La hauteur des clôtures sur rue ou en limite de voies privées ne peut excéder 2,5 mètres.

Elles doivent se présenter sous forme de grillage de teinte sombre sans dispositif intégré (lamelles) doublée ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, les haies monospécifiques sont interdites.

Les matériaux choisis devront conserver une tenue correcte dans le temps.

Les coffrets de réseaux de communication et d'énergie seront intégrés aux dispositifs de clôture.

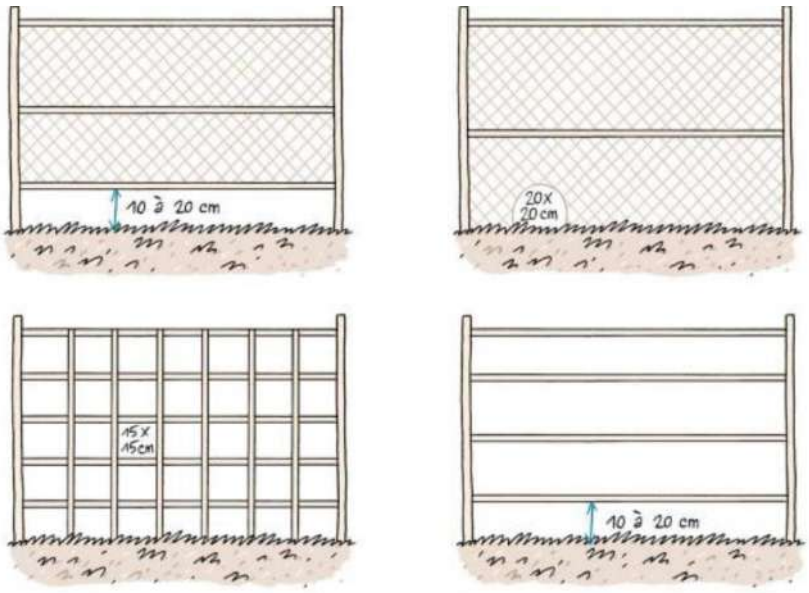
Afin de marquer et caractériser l'entrée de site d'une activité économique, et sous réserve de ne pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, il sera possible de déroger à la règle générale.

Franges agricoles et naturelles

En limite de zones naturelles (N) ou agricoles (A), les clôtures doivent être constituées de grillages doublés de haies indigènes, en particulier celles poussant spontanément sur le site.

Pour favoriser le passage de la petite faune, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol.

Schéma illustratif des types de clôtures permettant la circulation de la petite faune :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

E) Divers

Pour les constructions nouvelles, les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture ou en façade. Pour les constructions existantes, une telle intégration devra être favorisée.

Sauf impossibilité technique démontrée, les composteurs, les pompes à chaleurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique. De même, les gaines techniques ne doivent pas être visibles en façade.

Les éléments de type pompe à chaleur et climatiseurs devront être implanter de manière à minimiser les nuisances potentielles pour le voisinage. A cet effet ils peuvent être intégrés dans un caisson.

Article AUX 12 : Performances énergétiques et environnementales

Comme rappelé dans l'OAP thématique « Trames écologiques et valorisation de l'environnement », bien que le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques susceptibles d'être mobilisés pour aider à la transition écologique, l'enjeu principal reste la sobriété énergétique et l'utilisation des ressources naturellement présentes autour de chacun (lumière, soleil, vent, bois ...).

Dans ce cadre, au niveau des futures constructions, la prise en compte de de sobriété pourra s'exprimer, dès la conception du projet dans la définition de la volumétrie, dans les choix d'implantation, dans la composition des façades et aménagements extérieurs, ainsi que par une attention particulière sur les ressources utilisées dans les constructions, afin de réduire l'énergie consommée durant cette phase.

Toute construction doit être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article AUX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) de 0,5.

Le coefficient de biotope par surface (CBS) est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \frac{\text{(sommes des surfaces éco-aménagées*coefficient de pondération associé)}}{\text{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Les espaces libres participent pleinement de la qualité des paysages. Dans ce cadre, il convient de prévenir la prolifération des matériaux et systèmes destinés à limiter l'entretien (enrobé, gravillonnage, etc.) et de privilégier des traitements naturels.

Les différentes surfaces éco-aménageables et leurs coefficients de pondération associés sont détaillées dans l'article 6 des dispositions générales.

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS, la disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 40% de la superficie des espaces libres de construction et doit comporter une épaisseur d'au moins 80 cm. Cette impossibilité technique doit être justifiée par :

- L'existence d'un sol artificialisé lié à des ouvrages publics (réseaux),
- La présence de galeries, de cavités souterraines ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables),
- Les prescriptions liées aux zones soumises à des risques naturels,
- La présence avérée de patrimoine archéologique.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de réaliser le CBS pour des motifs tenant à la protection du patrimoine bâti, de la taille ou de la configuration de la parcelle, le CBS n'est pas réglementé.

Les espaces libres qui marquent le recul des constructions par rapport aux limites de parcelle doivent être majoritairement végétalisés et doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif, adapté à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

En tout état de cause, tout projet de construction devra justifier de la plantation ou du maintien d'arbres de haute tige en privilégiant une diversité d'essences adaptées au contexte local et à raison d'un arbre minimum pour 100 m^2 d'espace de pleine terre.

La composition d'un espace vert d'un seul tenant et participant à la formation d'un îlot vert sera également recherchée, notamment en privilégiant le regroupement avec les espaces verts existants ou projetés, limitrophes.

En cas d'activités susceptibles d'entrainer des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que sur les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre visuel qualitatif, par sa nature, son gabarit, les matériaux utilisés et son style, sera mis en place.

Au sein des zones humides, les mouvements de terre et les stockages de matériaux sont interdits.

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLUi
- Qu'il s'agit d'une essence allergène

2.4. Stationnement

Article AUX 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

A) Dispositions générales

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur une unité foncière proche de la construction.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Des arbres pourront être plantés à proximité immédiate des aires de stationnement afin d'apporter de l'ombrage.

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée.

> *Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher, pour une construction de 60 m^2 de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.*

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement (hors PMR) doivent être facilement accessibles et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

Les aires de stationnement comprenant plus de 4 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

Les places de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) devront être aisément repérable, être situées à proximité directe des constructions et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 3,30 mètres minimum.
- Pente inférieure à 2%

B) Normes de stationnement

De manière générale, tout espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Les constructions nouvelles devront prévoir les normes de stationnement automobile suivantes :

Pour les constructions destinées à « l'Habitation » (R.151-28), il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées au « Commerce et activités de service » (R.151-28), il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher dédiée à la vente.

Pour les constructions destinées aux « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » (R.151-28), il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

Article AUX 15 : Obligations minimales pour les vélos

Pour les constructions destinées aux « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » et aux « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (R151-28), il sera exigé la réalisation d'un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins du personnel et des usagers.

Paragraphe AUX3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article AUX 16 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.

Les accès débouchant sur les voies publiques et privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de

l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Article AUX 17 : Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 5,5 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. Les voies à sens unique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

L'ensemble des projets devra être pensé de manière à limiter la création de voies en impasse et à favoriser la mutualisation des voies existantes. Le cas échéant, les voies doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

3.2. Desserte par les réseaux

Article AUX 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

De manière générale, le raccordement aux différents réseaux devra être étudié avec les services compétents et/ou les différents gestionnaires du réseau concerné. Dans ce cadre, les aménagements devront limiter au maximum l'impact sur les espaces publics.

A) Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

C) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quel que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

D) Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article AUX 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles du territoire, qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité économique agricole.

Elle intègre les dernières dispositions de la loi ELAN et autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La zone A comprend également des écarts bâtis qui ne sont pas des activités agricoles. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc...), un changement de destination figure au plan au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Le sous-secteur Ac couvre les zones de carrière.

Le sous-secteur Ax est dédié aux écarts bâtis à vocation d'activités économiques et d'entrepôt.

Paragraphe A1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles sont autorisées dans la zone A à condition de constituer un regroupement architectural.
	Hébergement	X		

Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X Sauf secteur Ax		En secteur Ax uniquement, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale de l'unité foncière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X Sauf secteur Ax		En secteur Ax uniquement, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale de l'unité foncière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Dans l'ensemble de la zone, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale de l'unité foncière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		

	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X Sauf secteur Ax		En secteur Ax uniquement, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale de l'unité foncière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Entrepôts	X Sauf secteur Ax		En secteur Ax uniquement, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale de l'unité foncière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions nouvelles de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être conformes aux dispositions du PPRi.

Sont autorisés sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les infrastructures routières et leurs accessoires,
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux réseaux divers.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- Qu'ils soient directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…),
- Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation.

En secteur Ac, les affouillements, assolements et exhaussements de sol, ainsi que l'exploitation des carrières et leur accès sont autorisés.

L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article A 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article A 4 : Pourcentage de logements de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article A 5 : Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

Paragraphe A2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article A 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

Article A 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque les limites séparent la zone d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

Les constructions de moins de 20 m^2 d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Une implantation en limite séparative sera acceptée pour les annexes des constructions d'habitation.

Article A 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes des constructions d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 30 mètres de la construction principale, que cette dernière soit dans la zone ou non.

Article A 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les constructions à usage agricole et d'équipement d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

L'extension des constructions principales est limitée soit à 30% de l'emprise au sol existante de la construction à la date d'approbation du PLUi soit à 50 m^2 d'emprise au sol.

L'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLUi ne peut excéder 50 m^2.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage agricole et d'équipement d'intérêt collectif et services publics ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 15 mètres.

Les constructions destinées à de « l'Habitat » (R.151-8) ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de :

- RDC + Comble.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un talus végétal (pente à 45°) ou de murs verticaux successifs de moins de 2 mètres de hauteur et espacés de plus de 1 mètre.

Les constructions destinées aux « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 12 mètres

Les constructions destinées aux « Commerces et activités de service » ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 10 mètres.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant, des éléments de factures contemporaine de qualité peuvent être utilisés notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

Bien qu'il soit privilégié des constructions faisant appel au vocabulaire architectural traditionnel, des constructions d'architectures contemporaines pourront être acceptées à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables, et de proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales (paramètres d'implantation, teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, etc.).

Pour les constructions dédiées à de « l'Habitat » (R.151-8), l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

Pour les constructions neuves et pour la réhabilitation de constructions existantes :

De manière générale, est privilégiée l'utilisation de matériaux traditionnels qui s'harmonisent avec les constructions existantes. L'utilisation de la pierre et des maçonneries enduites est recommandée pour les matériaux de façade.

Tout projet devra intégrer une réflexion sur les ouvertures et la manière dont elles jouent un rôle prépondérant dans l'agencement et le rythme des façades. La diversité de formes et de proportion est à limiter et les proportions. Dans ce cadre, les ouvertures devront être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les façades commerciales et certaines portes de grange et de garage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (maçonneries en moellons, carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, éléments vitrés, éléments de modénatures, d'encadrement, de bandeau, de chaînage, de corniche…) ne doivent pas être recouverts ou recevoir de mise en peinture. Dans ce cadre, les façades en briques décorées doivent être préservées des enduits et des peintures.

L'usage d'éléments de modénature ou de détails architecturaux pourront être mis en valeur par un traitement contrasté.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

De manière générale, il sera privilégié des coloris rappelant les teintes locales, choisies en réflexion avec les constructions existantes.

Les associations de couleurs et de matériaux doivent s'inspirer de celles des matériaux naturels du bâti traditionnel :

- Maçonnerie enduite, pierre de taille apparente, moellons de pierre des murs de clôture ;
- Pan de bois à remplissage de torchis ;
- Bardage en bois vieilli naturellement ;
- Brique (encadrements, corniches, chainages, etc.) associée au calcaire ou à l'enduit.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal. Pour les abris de jardin, l'emploi du bois et des nuances sombres est recommandé.

Les équipements de distribution automatique (tels que distributeurs à pizzas, distributeurs de baguettes ou de produits fermiers, etc.), doivent faire preuve d'une bonne intégration dans leur environnement : il est nécessaire de rechercher en priorité l'intégration dans un bâtiment existant, ou l'adossement à un mur ou à un élément végétal. Par ailleurs, les teintes doivent s'accorder avec les teintes environnantes et les messages doivent être sobres de façon à éviter une surenchère d'informations, de formes et de couleurs.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble. Néanmoins, dans ce cadre, une écriture moderne pourra être autorisée.

Doivent être privilégiés, conservés lisibles, et si nécessaire restaurés :

- Les devantures commerciales anciennes en menuiserie ;
- La pierre de taille ;
- Les éléments décoratifs (modénature, briques d'encadrements de baies, chaînes d'angle, bandeaux et corniches moulurées, décor de briques polychrome...).
- Les pans de bois et les remplissages en torchis ou en brique.
- Les dispositifs d'occultation d'origine : contrevents traditionnels, volets pliants ou d'éventuelles dispositions intérieures, sans ajouts de volets roulants extérieurs, altérant la lecture du bâti ancien. Ainsi, par exemple, les volets roulants extérieurs posés sur châssis de toit sont interdits.

Dans ce cadre, les menuiseries en bois, doivent être privilégiées. Pour l'amélioration énergétique, des solutions de survitrage, de remplacement par des vitrages thermiquement performants et/ou d'ajout de joints périphériques sont possibles. En cas de remplacement, les menuiseries doivent reprendre les dispositions des menuiseries d'origine de la construction (profils, découpes, etc.).

Pour les constructions à destination de bâtiments agricoles :

Les couleurs des façades devront rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les bâtiments à destination d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

C) Toitures

Dispositions générales :

La composition des toitures devra permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles. Pour ce faire elle présentera une simplicité des formes, principalement à deux pentes.

Pour les constructions neuves et pour la réhabilitation de constructions existantes :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

D) Clôtures

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. En cas de création de nouveaux accès, le percement ponctuel des murs traditionnels est autorisé sous réserve de ne pas dépasser une largeur de 3,50 m pour un portail. Dans ce cadre, le traitement des jambages résultant du percement doivent être effectués soit :

- en consolidant simplement la maçonnerie au niveau des arrachements avec un mortier de chaux naturelle et sables locaux mélangés (illustration ci-dessous) ;
- en recréant un harpage en pierre de taille, en brique, ou mixte en fonction de l'architecture locale.

Les murs de clôtures traditionnels existants, y compris leurs éléments de détail, seront prioritairement préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. Les clôtures doivent recevoir un traitement de la construction existante.

Lors de l'édification de nouvelles clôtures, celles-ci doivent se présenter sous forme :

- D'une haie vive
- De grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la plantation de la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont interdites et devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Dans tous les cas, la végétalisation des limites parcellaires sera recherchée.

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Article A 12 : Performances énergétiques et environnementales

Comme rappelé dans l'OAP thématique « Trames écologiques et valorisation de l'environnement », bien que le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques susceptibles d'être mobilisés pour aider à la transition écologique, l'enjeu principal reste la sobriété énergétique et l'utilisation des ressources naturellement présentes autour de chacun (lumière, soleil, vent, bois ...).

Dans ce cadre, au niveau des futures constructions, la prise en compte de de sobriété pourra s'exprimer, dès la conception du projet dans la définition de la volumétrie, dans les choix d'implantation, dans la composition des façades et aménagements extérieurs, ainsi que par une attention particulière sur les ressources utilisées dans les constructions, afin de réduire l'énergie consommée durant cette phase.

Toute construction doit être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Les éléments de type pompe à chaleur et climatiseurs devront être implanter de manière à minimiser les nuisances potentielles pour le voisinage. A cet effet ils peuvent être intégrés dans un caisson.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout arbre devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation

2.4. Stationnement

Article A 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

A) Dispositions générales

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Des arbres pourront être plantés à proximité immédiate des aires de stationnement afin d'apporter de l'ombrage.

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement (hors PMR) doivent être facilement accessibles et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

B) Normes de stationnement

De manière générale, tout espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Les constructions nouvelles devront prévoir les normes de stationnement automobile suivantes :

Pour les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28), il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Pour les constructions destinées au « Commerce et activités de service » (R.151-28) autorisées en secteur Ax, il est exigé une place de stationnement par tranche de 25 m^2 de surface de plancher dédiée à la vente.

Pour les constructions destinées aux « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (R151-28), l'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Pour les constructions destinées aux « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » (R.151-28) autorisées en secteur Ax, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

Article A 15 : Obligations minimales pour les vélos

Non-réglementé.

Paragraphe A3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article A 16 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.

Les accès débouchant sur les voies publiques et privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Article A 17 : Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 5,5 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. Les voies à sens unique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

L'ensemble des projets devra être pensé de manière à limiter la création de voies en impasse et à favoriser la mutualisation des voies existantes. Le cas échéant, les voies doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

3.2. Desserte par les réseaux

Article A 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

De manière générale, le raccordement aux différents réseaux devra être étudié avec les services compétents et/ou les différents gestionnaires du réseau concerné. Dans ce cadre, les aménagements devront limiter au maximum l'impact sur les espaces publics.

A) Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

C) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

D) Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article A 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

Dispositions applicables à la zone N

La zone N correspond aux espaces naturels du territoire, parfois boisés, dont la constructibilité est réduite afin de protéger ce type d'espace, d'en préserver la qualité environnementale et paysagère et permettre son entretien.

Il est à noter que la zone naturelle est ouverte aux constructions et installations agricoles. L'objectif est notamment de favoriser l'entretien des prairies et la pratique pastorale, nécessaire au maintien de la diversité des milieux en bordure de cours d'eau. Dans ce cadre, il peut être parfois nécessaires aux exploitants de réaliser un abri pour leurs bêtes.

La zone N comprend également des écarts bâtis. Ces constructions peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme. Lorsque d'autres usages ont été requis (artisanat, service etc...), un changement de destination figure au plan au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est soumis au risque retrait-gonflement des argiles. L'attention de tout porteur de projet est attirée sur le fait de prendre cet élément en compte dès la conception du projet.

Le sous-secteur Ne est dédié aux équipements publics et collectifs situés dans des environnements naturels (cimetières, stations d'épuration, etc.)

Le sous-secteur Nl est dédié aux activités touristiques, de loisirs ou de sport.

Le sous-secteur Np couvre des sites présentant un intérêt écologique, patrimonial ou paysager particulier et justifiant à ce titre, de limiter les possibilités de construire pour assurer leur protection et leur mise en valeur.

Le sous-secteur Nj couvre les zones naturelles de jardin.

Le sous-secteur Npv est destiné à accueillir des projets photovoltaïques situés en site naturel.

Paragraphe N1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

1.1. Destinations et sous-destinations interdites et autorisées sous conditions

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières	Secteurs Ne, Nj, Nl, Np, Npv et	X	
Habitation	Logement	Secteur Nj, Npv, Np		À l'exception des secteurs Nj, Npv et Np, l'extension, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X Sauf secteur Nl	Secteur Nl	
	Cinéma	X		

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X Sauf secteur Ne		En secteur Ne, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière de l'unité foncière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Secteurs Nj		À l'exception des secteurs Nj, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière de l'unité foncière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En secteur Npv, est autorisée l'implantation de constructions permettant la transformation d'énergie produite par les installations de cette activité.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X Sauf secteur Ne et Nl	X Secteur Nl	En secteur Ne, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, sous réserve de ne de pas être incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière de l'unité foncière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Autres équipements recevant du public	X Sauf secteur Ne		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôts	X		
	Bureaux	X		
	Centres de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

En sus du tableau ci-dessus, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a- Les constructions nouvelles de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.
b- Les constructions légères en bois ou autres matériels facilement inflammable.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

L'ensemble des constructions autorisées à l'article 1 ou autorisées sous-condition doivent être conformes aux dispositions du PPRi.

Sont autorisés sous réserve de n'entrainer aucun danger, ni aucune nuisance ou insalubrité et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les infrastructures routières et leurs accessoires,
- Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux réseaux divers.

Les extensions, la réfection, l'adaptation et le changement de destination des constructions et installations existantes sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone (dont piscine ou lorsque l'unité foncière est en pente),
- Qu'ils soient directement liés à des équipements d'intérêt général (défense incendie, aménagements d'espaces publics…),
- Qu'ils n'augmentent pas un risque de ruissellement ou d'inondation.

En secteur Npv, l'installation de centrales solaires est autorisée à condition d'être intégrées dans l'environnement paysager.

En secteur Nj, les cabanons et abris de moins de 12 m^2 de surface de plancher et les annexes à l'habitation dans un rayon de 100 mètres autour de la construction principale sont autorisées.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte des milieux naturels et des paysages, ou liés aux sentiers de randonnée, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

L'ensemble des projets doivent être vigilants à la présence avérée ou potentielle de zone humide sur leur secteur. Ces zones humides sont cartographiées et annexées au présent règlement.

1.2. Diversité de l'habitat et des usages

Article N 3 : Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Sans objet.

Article N 4 : Pourcentage de logements de logements affectés à des catégories de logements

Sans objet.

Article N 5 : Préservation de la diversité commerciale

Sans objet.

Paragraphe N2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantations des constructions

Article N 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

Article N 7 : Implantations par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette distance minimale est portée à 15 mètres, sauf pour les constructions à usage d'habitation, lorsque les limites séparent la zone d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

En secteur Nj, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'une distance minimum d'un mètre par rapport à celles-ci.

Les constructions de moins de 20 m^2 d'emprise au sol, les ouvrages enterrés et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Article N 8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres

Les constructions devront favoriser un regroupement architectural.

Les annexes des constructions d'habitation devront être implantées de telle sorte que le point le plus proche de la construction à édifier ne soit pas situé à plus de 30 mètres de la construction principale, que cette dernière soit dans la zone ou non.

Article N 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Les constructions à usage forestier et d'équipement d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

L'extension des constructions principales est limitée soit à 30% de l'emprise au sol existante de la construction à la date d'approbation du PLUi soit à 50 m^2 d'emprise au sol.

L'emprise au sol des nouvelles annexes à la date d'approbation du PLUi ne peut excéder 50 m^2.

Dans le secteur Np, l'emprise au sol des extensions des constructions à destination d'habitat existantes, ne peut excéder 20% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des cabanons et abris de jardin est limitée à 12 m^2.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage agricole ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 15 mètres.

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs Nj, Nl, Npv, et Ne, la hauteur maximale des autres constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

En secteurs Nj et Nl, la hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas excéder 3,5 mètres.

En secteurs Npv et Ne, la hauteur maximale des constructions autorisées n'est pas réglementée.

Les extensions autorisées du bâti existant destinées à de « l'Habitat » (R.151-8) ne doivent pas dépasser la hauteur de la construction principale. Des dispositions différentes pourront être autorisées dans la cadre de la mise en sécurité des biens situés en secteurs inondables sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La hauteur des constructions annexes des habitations autorisées ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'acrotère ou à l'égout de la toiture.

Dans les zones soumises au risque inondation, les murs de soutènement verticaux de plus de 2 mètres sont interdits sauf dans le cas d'un talus végétal (pente à 45°) ou de murs verticaux successifs de moins de 2 mètres de hauteur et espacés de plus de 1 mètre.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

A) Prescriptions générales

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant, des éléments de factures contemporaine de qualité peuvent être utilisés notamment dans le cadre d'extension, si ceux-ci :

- permettent de garder la lecture du bâtiment originel sans le dénaturer,
- permettent de répondre aux enjeux environnementaux et de sobriété énergétique du bâti.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

B) Façades

Pour les constructions neuves et pour la réhabilitation de constructions existantes :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale est autorisée sous réserve d'une bonne composition de façade et d'une bonne insertion dans le paysage.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect extérieur doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

C) Toitures

Dispositions générales :

La composition des toitures devra permettre à la construction de s'harmoniser avec le tissu environnant en reprenant les formes traditionnelles. Pour ce faire elle présentera une simplicité des formes, principalement à deux pentes.

Pour les constructions neuves et pour la réhabilitation de constructions existantes :

Les châssis de toit doivent être encastrés, sans débord sur le plan de la toiture et présenter un rapport vertical (plus haut que large). Ils doivent avoir un rapport proportionné aux baies de la construction et s'inscrire dans une composition d'ensemble, en respectant notamment l'ordonnancement de la façade.

Les verrières et les puits de lumière sont autorisés.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les modifications de l'aspect des toitures et le recours à des châssis de toit ou lucarnes doivent être réalisées en accord avec l'existant et s'inscrire dans une composition d'ensemble.

Des dispositions différentes pourront être acceptées de manière dérogatoire si la composition architecturale et la configuration du projet le nécessitent.

D) Clôtures

De manière générale, les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect en harmonie avec la construction principale et son environnement.

Les murs de clôture d'aspect traditionnel, y compris leurs éléments de détail (piliers, grilles et portails), seront préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. En cas de création de nouveaux accès, le percement ponctuel des murs traditionnels est autorisé sous réserve de ne pas dépasser une largeur de 3,50 m pour un portail. Dans ce cadre, le traitement des jambages résultant du percement doivent être effectués soit :

- en consolidant simplement la maçonnerie au niveau des arrachements avec un mortier de chaux naturelle et sables locaux mélangés (illustration ci-dessous) ;
- en recréant un harpage en pierre de taille, en brique, ou mixte en fonction de l'architecture locale.

Les murs de clôtures traditionnels existants, y compris leurs éléments de détail, seront prioritairement préservés et restaurés avec les techniques et matériaux d'origine. Les clôtures doivent recevoir un traitement de la construction existante.

Lors de l'édification de nouvelles clôtures, celles-ci doivent se présenter sous forme :

- D'une haie vive
- De grilles ou grillages, doublés ou non d'une haie vive. Dans ce cadre, la plantation de la haie devra être d'une hauteur supérieure.

Dans le cas de haie vive, les haies monospécifiques sont interdites et devront être composées d'au minimum trois essences végétales.

Dans tous les cas, la végétalisation des limites parcellaires sera recherchée.

Le long des berges des cours d'eau, en cas d'édification de clôtures, il s'agira de conserver un retrait suffisant permettant l'entretien de celles-ci.

Article N 12 : Performances énergétiques et environnementales

Comme rappelé dans l'OAP thématique « Trames écologiques et valorisation de l'environnement », bien que le territoire possède plusieurs potentiels énergétiques susceptibles d'être mobilisés pour aider à la transition écologique, l'enjeu principal reste la sobriété énergétique et l'utilisation des ressources naturellement présentes autour de chacun (lumière, soleil, vent, bois ...).

Dans ce cadre, au niveau des futures constructions, la prise en compte de de sobriété pourra s'exprimer, dès la conception du projet dans la définition de la volumétrie, dans les choix d'implantation, dans la composition des façades et aménagements extérieurs, ainsi que par une attention particulière sur les ressources utilisées dans les constructions, afin de réduire l'énergie consommée durant cette phase.

Toute construction doit être conforme à la réglementation environnementale en vigueur.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de performance énergétique élevés, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. L'implantation de ces équipements (comme des panneaux solaires ou des pompes à chaleurs etc.) doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

Les éléments de type pompe à chaleur et climatiseurs devront être implanter de manière à minimiser les nuisances potentielles pour le voisinage. A cet effet ils peuvent être intégrés dans un caisson.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

2.3. Traitement des espaces non-bâtis

Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation

2.4. Stationnement

Article N 14 : Obligations minimales pour les véhicules motorisés

A) Dispositions générales

Pour le stationnement de tous les véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures privilégieront les revêtements perméables (espaces minéraux sablés, ou pavés). Des arbres pourront être plantés à proximité immédiate des aires de stationnement afin d'apporter de l'ombrage.

Pour le stationnement des automobiles :

Les places de stationnement (hors PMR) doivent être facilement accessibles et devront tendre vers les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum.

B) Normes de stationnement

De manière générale, tout espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Les constructions nouvelles devront prévoir les normes de stationnement automobile suivantes :

Pour les constructions destinées à l'Habitation (R.151-28), il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement.

Pour les constructions destinées aux « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (R151-28) autorisées en secteur Ne et Npv, l'espace de stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.

Article N 15 : Obligations minimales pour les vélos

Non-réglementé.

Paragraphe N3 – Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article N 16 : Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres de large.

Les accès débouchant sur les voies publiques et privées doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit en outre être choisie en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique afin de ne pas devoir déplacer ou altérer ces éléments dans le cadre du projet.

Article N 17 : Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 5,5 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres. Les voies à sens unique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.

L'ensemble des projets devra être pensé de manière à limiter la création de voies en impasse et à favoriser la mutualisation des voies existantes. Le cas échéant, les voies doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

3.2. Desserte par les réseaux

Article N 18 : Conditions de desserte des terrains pas les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

De manière générale, le raccordement aux différents réseaux devra être étudié avec les services compétents et/ou les différents gestionnaires du réseau concerné. Dans ce cadre, les aménagements devront limiter au maximum l'impact sur les espaces publics.

A) Eau potable

Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

B) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

C) Eaux pluviales

Dans tous les cas, il est demandé de gérer par infiltration à la parcelle.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

D) Collecte des ordures ménagères

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.

Article N 19 : Électricité – Téléphone – Internet

Lorsque les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques sont enterrées, les branchements individuels et les nouveaux réseaux créés (dans le cadre d'une opération d'aménagement par exemple) doivent être réalisées en souterrain.

Toute nouvelle construction principale devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique).