COMMUNE DE VARRAINS

3-REGLEMENT

Modification simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de Varrains en date du 4 juin 2015 approuvant la modification simplifiée n°1 du P.L.U.

SOMMAIRE

SOMMAIRE ----------2

DISPOSITIONS GENERALES ----------3

LEXIQUE ----------7

ZONE UA ----------12

ZONE UB ----------25

ZONE UY ----------37

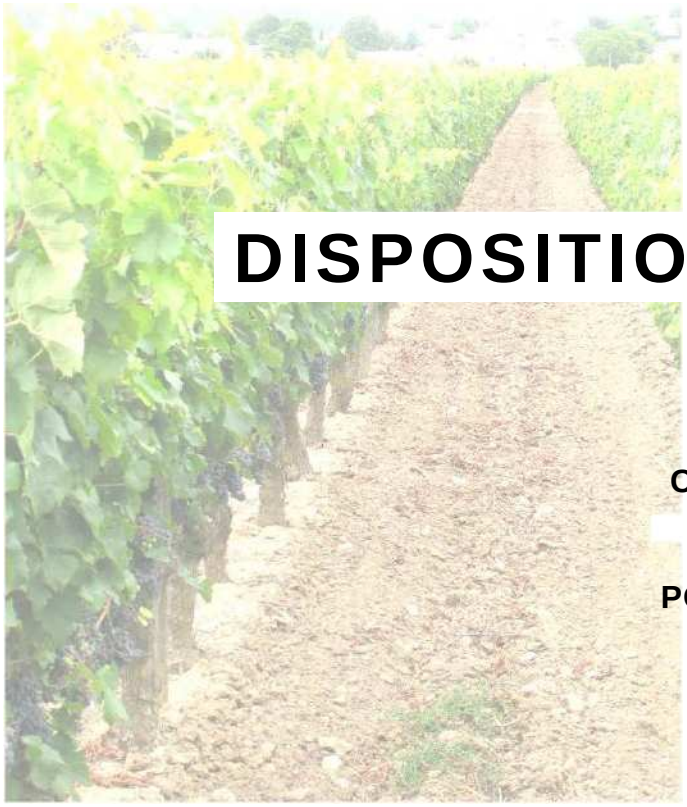
ZONE 1AUB ----------46

ZONE 2AU ----------56

ZONE A ----------63

ZONE N ----------74

COMMUNE DE VARRAINS



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

D ADAPTATIONS MINEURES

I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **VARRAINS.**

ARTICLE 2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-9 et L.421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics :
- L.421-5 relatif à la réalisation des réseaux :
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express.

2.2 Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique
- R.1*11-4 :* desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111-15 : respect de l'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2.3 Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan.

2.4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- à la, protection des Monuments Historiques,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé.

2.5 Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1 Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- zones urbaines dites **« zones U »** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- zones à urbaniser, dites **« zones AU »,** secteurs à caractère naturel mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- zone agricole dite **« zones A »** destinée à l'exploitation agricole du sol.
- zones naturelles et forestières protégées dites **« zones N ».**

3.2 Les documents graphiques comportent également :

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts :

  Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U.

  Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan Local d'Urbanisme.

  Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

- **Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer,** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1à 6 et R.130-1 à 6, et s'il y a lieu, des dispositions spéciales figurant aux articles 13 des règlements des zones, figurent au plan de zonage.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

4.1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes"

4.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- ou qui sont sans effet à leur égard.

LEXIQUE

Alignement : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexes : sont considérées comme annexes les constructions secondaires non accolées constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages.

Arbres de haute tige : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur pour permettre le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne (on distingue des arbres de 1ère, 2ème et 3ème grandeur.

Changement de destination : Il consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Egout du toit : il s'agit de la ligne basse d'une face de la couverture, la partie inférieure d'un versant de toiture où s'égouttent les eaux de pluie.

Emprise au sol : l'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupé par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci. Les volumes situés sous le niveau du terrain naturel sont pris en compte dans ce calcul.
Les débords de toitures, les balcons, oriels etc… ne sont pas pris en compte, ainsi que les constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 1,00 mètre le niveau du sol naturel, à condition de faire l'objet d'un traitement de qualité (espace paysager, verrière…).
Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement réservé qui est prise en compte.

Emprises publiques : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Extension mesurée : Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature.
L'extension mesurée, pouvant se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction, ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction.
L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.
L'extension mesurée " à répétition " entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Faîtage : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture : c'est la ligne de partage des eaux, déterminée par l'intersection supérieure de deux versants (pans) alternés de couverture.

Gardiennage (construction à usage exclusif de) : il peut s'agir soit d'un local pour du personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

Hauteur à l'égout : correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

Hauteur au faîtage : La hauteur au faîtage, ou plafond,mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminée, machineries...

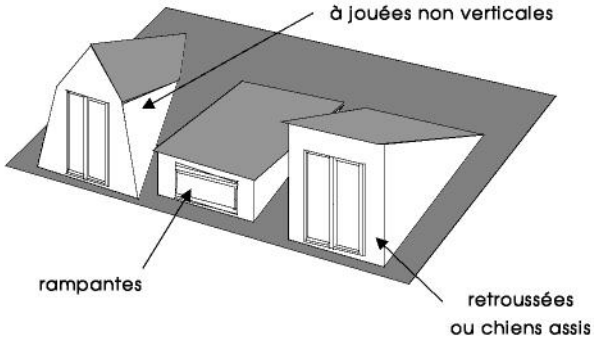
Installations classées : les installations classées sont soumises aux articles L.511 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

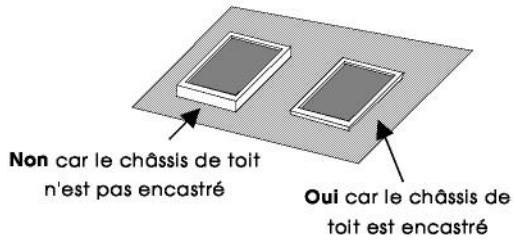
Limites séparatives : les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés publiques ou privées. Elles se classent en deux catégories :

1. les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

2. les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

Lucarnes et chassis de toit:





Marge de recul : la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'un indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe des voies, soit depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Opération _ d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés.

Reconstruction après sinistre : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Code de l'urbanisme - article L111-3-1er alinéa)

Reconstruction d'un bâtiment : Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée. (Code de l'urbanisme - article L111-3-2ème alinéa)

Retrait : le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

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

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain desservi : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Code de l'urbanisme - article L421-5)

Terrain naturel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

Unité foncière : L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

1. la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
2. la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation

Zone d'assainissement collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement, est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble eaux collectées.

Zone d'assainissement non collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement non collectif, est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elle le désire, leur entretien.

Zone non-aedificandi : zone où tous types de constructions, y compris les extensions, sont interdits. Dans les zones non aedificandi définies pour des raisons de risques (mouvements de terrain, etc.), les changements de destination des constructions existantes sont également interdits.

COMMUNE DE VARRAINS

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA correspond à la partie centrale du bourg. Outre l'habitat, le commerce et les activités y sont admis et même encouragés dans la mesure de leur compatibilité avec le caractère de la zone. Les constructions y sont normalement édifiées en ordre continu.

Varrains est caractérisé par la présence possible de cavités ou de galeries souterraines sur l'ensemble de son territoire et est également soumis aux aléas liés au retrait/gonflement des argiles.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ✓ Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides et liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✓ Les constructions et installations dépendant d'exploitations agricoles autres que viticoles.
- ✓ Les campings et aménagements pour le stationnement des caravanes, soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition d'être compatibles avec la salubrité et la sécurité publique :

- ✓ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir
- ✓ La reconstruction de bâtiments suite à démolition autorisée, ou suite à un sinistre.
- ✓ Les constructions à usage hôtelier
- ✓ Les équipements collectifs
- ✓ Les constructions, installations, classées ou non pour l'environnement, ainsi que leurs extensions, à usage viticole, commercial, artisanal, de bureaux, de services, sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage ;
- que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

✓ Les extensions ou les modifications des installations classées existantes sous réserve :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

✓ Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

2.2 Dispositions complémentaires dans le périmètre en attente d'un projet global :

✓ Au titre de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, dans le périmètre en attente d'un projet global dans un délai de cinq ans, toute construction supérieure à 20 m² est interdite.

2.3 Autres dispositions :

✓ Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets, notamment par la mise en œuvre obligatoire des recommandations résultant d'une étude géotechnique préalable.

✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

✓ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- ✓ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et présenter une emprise minimale de 3 mètres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ✓ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- ✓ Les accès sur la D93, sont interdits, sauf pour les installations liées à la circulation automobile.

3.2 Voirie

- ✓ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- ✓ Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics *(lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères)* de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

- ✓ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.
- ✓ Pour toute construction disposant d'une alimentation alternée (puits privé/adduction publique), une disconnexion totale du réseau interne et de l'adduction publique doit être installée.

4.2 Eaux usées

- ✓ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel provisoire agréé doit être mis en place.

- ✓ En cas de dispositif d'assainissement non collectif antérieur, celui-ci devra être déconnecté avant le raccordement de la construction au réseau d'assainissement collectif.
- ✓ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

- ✓ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

- ✓ Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- ✓ Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- ✓ Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ✓ En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif. En particulier, il devra être possible de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Disposition générale

- ✓ Sauf dispositions particulières figurant aux documents graphiques (pièce n°3 du P.L.U.), Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

6.2 Exceptions

✓L'implantation en retrait est autorisée

:

- Pour les extensions et modifications des habitations ou des constructions, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 5 mètres du domaine public.
- Pour les constructions nouvelles, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôtures, bâtiments annexes. pouvant éventuellement être employés conjointement (figure 1).

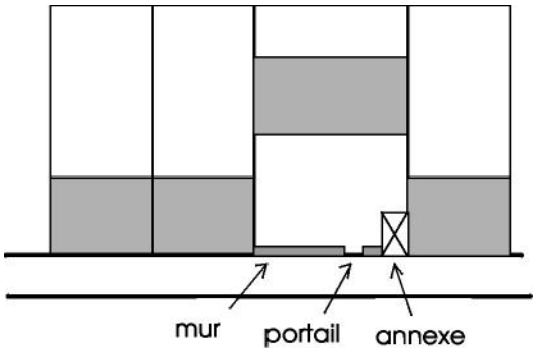


Figure 1

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Si l'environnement le permet, pour des extensions légères et limitées d'une habitation existante, telles que vérandas, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Disposition générale

✓Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement ou la marge de recul imposée,

- les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Les parties des bâtiments non contiguës à ces limites doivent respecter un recul correspondant au moins à :

L=H si les façades sont percées de baies éclairant des pièces d'habitation (figure 1) avec un minimum de 3 mètres

- L=H/2 si les façades ne comportent aucune baie éclairant des pièces d'habitation (figure 2) avec un minimum de 3 mètres

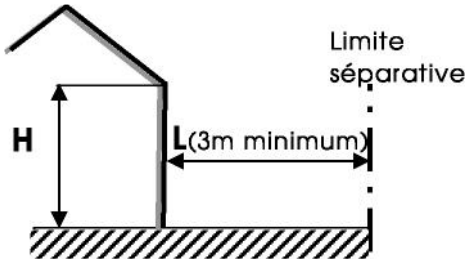


Figure 1

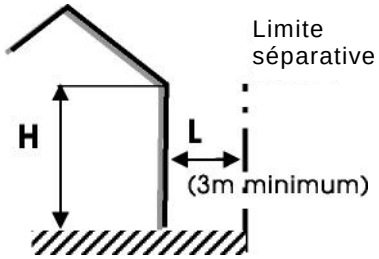


Figure 2

- Dans tous les cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,80 mètres dans les conditions définies à l'article 6.1.

✓Au delà de la bande de 17 mètres,

- les constructions d'une hauteur maximale de 5 mètres sont autorisées en limite séparative, y compris lorsque le mur pignon est implanté sur cette limite. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage viticole pour lesquelles une implantation sur les limites séparatives est admise dans le respect des règles de hauteur définies à l'article UA10.
- Les parties des bâtiments non contiguës à ces limites doivent respecter un recul correspondant au moins à :

- L=H si les façades sont percées de baies éclairant des pièces d'habitation (figure 3) avec un minimum de 8 mètres

- L=H/2 si les façades ne comportent aucune baie éclairant des pièces d'habitation (figure 4) avec un minimum de 3 mètres.

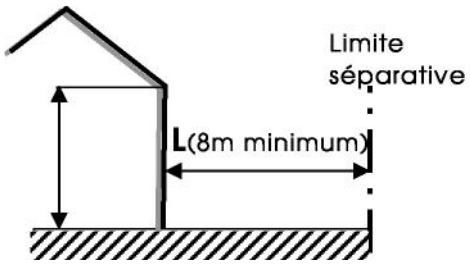


Figure 3

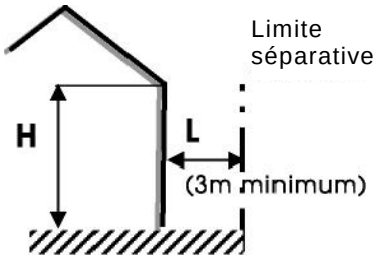
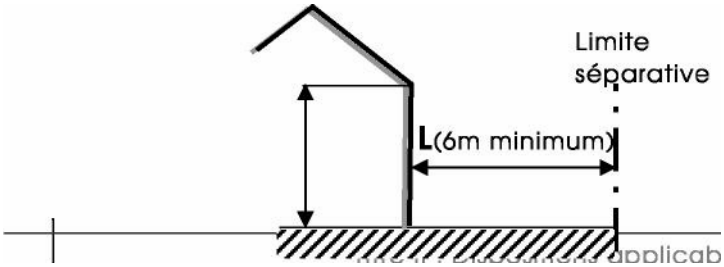


Figure 4

7.2 Implantations par rapport aux fonds de parcelles

✓Les parties des bâtiments non contiguës à ces limites doivent respecter un recul correspondant au moins à L=H avec un minimum de 6 m:



✓ les constructions d'une hauteur maximale de 5 mètres sont autorisées en limite séparative de fonds de parcelle.

7.3 Autres implantations

✓ Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

✓ Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

✓ Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

✓ Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

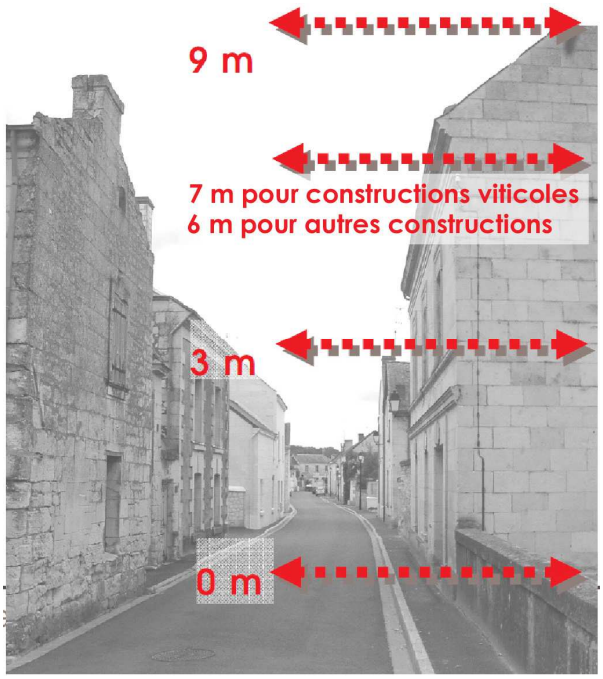
✓ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

10.2 Hauteur absolue :

✓ La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage



10.3 Hauteur relative :

- ✓ A l'exception des maisons existantes édifiées en rive des alignements figurant au plan comme « protection spéciale d'architecture et d'aspect », et qui pourraient être restaurées ou reconstruites en cas de démolition, la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau en tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (figures 6 et 7)
- ✓ Une tolérance de 1 mètre supplémentaire est admise lorsque la hauteur déterminée comme indiqué ci-avant, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.
- ✓ Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies peut être déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.
- ✓ Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir de l'intersection des alignements.

10.4 Gabarit des constructions :

- ✓ Aucune partie de bâtiment autre que les lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables, ne doit dépasser le plan oblique appuyé au sommet de la hauteur maximale ou relative du bâtiment et faisant un angle de 50° par rapport à l'horizontale (figure 8).

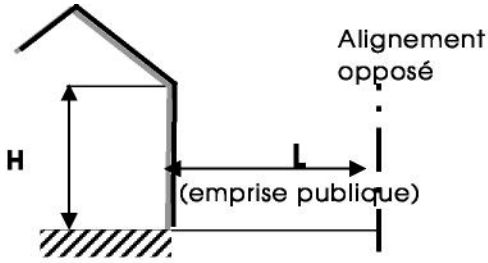


Figure 6 : L=H
construction à l'alignement

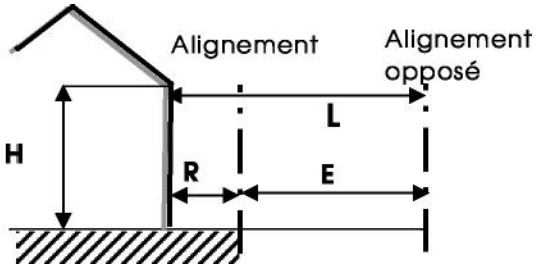


Figure 7 : L=H=R+E
où R : retrait, E : emprise publique
construction en retrait de l'alignement

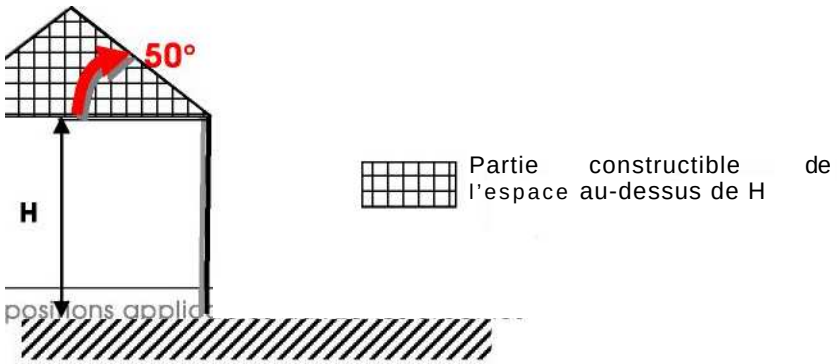


Figure 8

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.
- ✓ Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.1 Volumes et terrassements

- ✓ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- ✓ Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.
- ✓ Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. A défaut, elles doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

11.2 Toitures

a- Pentes

Pour les volumes principaux et dans le cadre de toitures à pente, celles-ci doivent respecter un angle minimum de 37° compté par rapport à l'horizontale.
Toutefois, un angle minimum inférieur ou nul peut être admis :

- pour les annexes non accolées au bâtiment principales,
- pour les appentis ou vérandas/verrières,
- pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités professionnelles,
- pour les bâtiments à usage d'équipements publics,
- pour les extensions des constructions existantes dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale de la construction.
- pour les nouvelles constructions faisant le choix de toitures-terrasses ou de toitures végétalisées.

b– Couverture

Pour les toitures à pente, le matériau des toitures doit être l'ardoise naturelle ou tout autre matériau présentant le même aspect, la même forme et la même couleur.
Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est admis.

Des couvertures différentes peuvent être admises :

- pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités professionnelles,
- pour les bâtiments à usage d'équipements publics,
- pour les vérandas/verrières,
- pour les piscines couvertes,
- pour les abris de jardin de moins de 12m² d'emprise au sol, qui devront néanmoins être couverts par des matériaux de teinte schiste.

Le matériau n'est pas règlementé dans le cadre de toitures-terrasses ou de toitures végétalisées.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les bardages en métaux non teintés,
- le fibro-ciment non teinté
- les bardages en métaux brillants,
- les tôles ondulées.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, est interdit.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage. La mise en œuvre des matériaux devra être faite de façon traditionnelle.

L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

- ✓ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- ✓ Elles sont constituées :

a - sur rue et en limite des espaces publics, afin de maintenir la continuité visuelle, par :

- un mur ou un muret enduit, ou en pierres naturelles. Le muret sera d'une hauteur minimale de 0,60 m et pourra être surmonté d'une grille ou de deux lisses bois minimum. Le tout devra présenter une hauteur totale maximale de 2,00 mètre. Un dépassement de cette hauteur sera admis si le mur est situé en continuité d'un mur existant et en bon état d'une hauteur supérieure à 2 mètres
  Un retrait ponctuel du mur ou du muret par rapport au domaine public pourra être admis au droit du portail (exemple : besoin de création d'une place de stationnement « du midi »).

b- en limites séparatives par :

- soit un mur ou un muret enduit, ou en pierres naturelles. Le muret sera d'une hauteur minimale de 0,60 m et pourra être surmonté d'une grille ou de deux lisses bois minimum. Le tout devra présenter une hauteur totale maximale de 2,00 mètre. Un dépassement de cette hauteur sera admis si le mur est situé en continuité d'un mur existant et en bon état d'une hauteur supérieure à 2 mètres
- Soit un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Soit un claustra bois ou PVC, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- ✓ Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

  - Habitations de plus de 2 logements :

    1 place de stationnement par logement.

  - Activités :

    1 aire de stationnement au moins égale à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments.

  - Commerces et bureaux :

    1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher affectés à cette activité, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m², sans toutefois excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés à cette activité

  - Hôtels et restaurants :

    Respectivement : 1 place de stationnement pour 1 chambre et 2 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.

  - Équipements publics ou collectifs :

    Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

- ✓ Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables

✓ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

✓ En cas de reconstruction après sinistre, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant celui-ci.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à conserver au maximum les plantations existantes ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haut jet par 100 m² de terrain libre.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de stationnement.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être masquées par une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine moins dense que la zone UA et à dominante résidentielle. Des activités sans nuisance et des commerces peuvent toutefois y être implantés.

Varrains est caractérisé par la présence possible de cavités ou de galeries souterraines sur l'ensemble de son territoire et est également soumis aux aléas liés au retrait/gonflement des argiles.

Elle comprend les secteurs :

- UBa, non desservi par le réseau public d'assainissement,
- UBb, du quartier du Parc.
- UBi, soumis à risque d'inondations par le Thouet.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ✓ Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité publique.
- ✓ Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides et liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✓ Les constructions et installations dépendant d'exploitations agricoles autres que viticoles.
- ✓ Les campings et aménagements pour le stationnement des caravanes, soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition d'être compatibles avec la salubrité et la sécurité publique :

- ✓ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir
- ✓ La reconstruction de bâtiments suite à démolition autorisée, ou suite à un sinistre.
- ✓ Les constructions à usage hôtelier
- ✓ Les équipements collectifs

- ✓ Les constructions, installations ainsi que leurs extensions, à usage viticole, commercial, artisanal, de bureaux, de services, sous réserve que leur activité :
  - corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
  - ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage ;
  - que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- ✓ Les extensions ou les modifications des installations classées existantes sous réserve :
  - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
  - que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.
- ✓ Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

2.2 Dispositions particulières dans le secteur UBi :

- ✓ Compte tenu des risques d'inondation, des dispositions devront être prise pour limiter le risque de dégradations par les eaux et faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue. Les constructions devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux.
- ✓ seules sont admis :
  - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15% de la surface de plancher totale projetée avec un minimum de 12 m^2 par logement.
  - Les espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs.

2.3 Dispositions complémentaires dans les périmètres archéologiques figurant aux plans de zonage :

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Cf. dispositions générales du présent règlement).

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

2.4 Autres dispositions :

- ✓ Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets, notamment par la mise en œuvre obligatoire des recommandations résultant d'une étude géotechnique préalable.

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- ✓ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- ✓ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et présenter une emprise minimale de 4 mètres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ✓ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- ✓ Les accès sur la D93, sont interdits, sauf pour les installations liées à la circulation automobile.

3.2 Voirie

- ✓ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- ✓ Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

- ✓ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.
- ✓ Pour toute construction disposant d'une alimentation alternée (puits privé/adduction publique), une disconnexion totale du réseau interne et de l'adduction publique doit être installée.

4.2 Eaux usées

- ✓ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.
- ✓ En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel provisoire agréé doit être mis en place.
- ✓ En cas de dispositif d'assainissement non collectif antérieur, celui-ci devra être deconnecté avant le raccordement de la construction au réseau d'assainissement collectif.
- ✓ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières dans le secteur UBa :

- ✓ Les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

4.3 Eaux pluviales

- ✓ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4 Électricité, gaz, téléphone

- ✓ Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- ✓ Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- ✓ Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

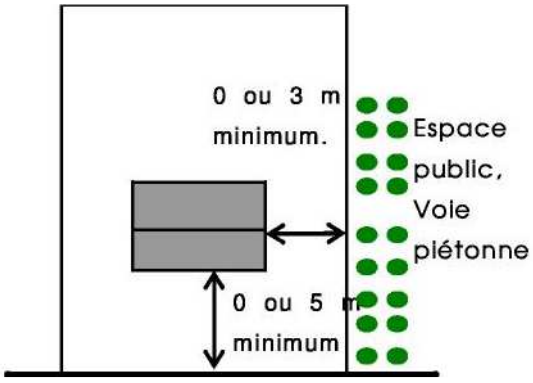
ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ✓ En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif. En particulier, il devra être possible de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

- ✓ Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :
  - par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres,
  - par rapport à l'alignement des autres espaces publics et voies piétonnes, à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.



Voie ouverte à la circulation

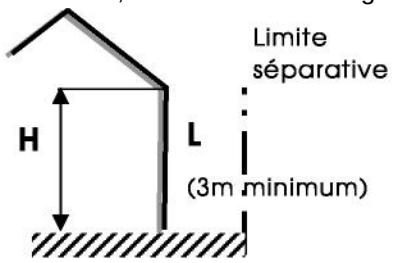
Figure 9

✓ par rapport aux limites du domaine ferroviaire : 5 m

6.2 Exceptions

✓ Les dispositions prévues ci-dessus ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;



- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

✓ Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit à une distance des dites limites au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

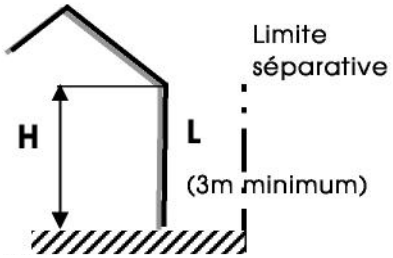


Figure 11 : L=H/2

7.2 Exceptions

✓ Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à l'environnement.

✓ En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition :

- que les règles d'implantation soient clairement définies, dans le cadre de l'opération elle-même,
- de respecter l'harmonie générale.

✓ Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

7.3 Dispositions particulières dans le secteur UBb du Parc :

✓ Les constructions doivent être édifiées :

- à une distance des dites limites au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

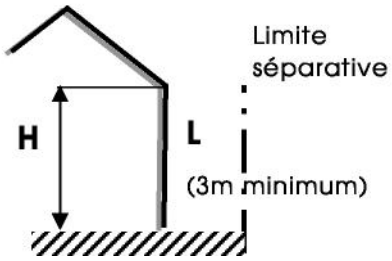


Figure 12 : L=H/2

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

✓ Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales

✓ L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder :

- 50% de la superficie de l'îlot de propriété.
- 60% de la superficie de l'îlot de propriété pour les opérations d'ensemble de plus de 5 logements.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

9.2 Dispositions particulières dans le secteur UBi

✓ L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% d'emprise au sol

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

- ✓ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.
- ✓ La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

10.2 Hauteur :

✓ La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faîtage et 6 m dans le quartier du parc

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.1 Volumes et terrassements

- ✓ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- ✓ Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.
- ✓ Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a- Pentes

Pour les volumes principaux et dans le cadre de toitures à pente, celles-ci doivent respecter un angle minimum de 37° compté par rapport à l'horizontale.
Toutefois, un angle minimum inférieur ou nul peut être admis :

- pour les annexes non accolées au bâtiment principales,
- pour les appentis ou vérandas/verrières,
- pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités professionnelles,
- pour les bâtiments à usage d'équipements publics,
- pour les extensions des constructions existantes dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale de la construction.
- pour les nouvelles constructions faisant le choix de toitures-terrasses ou de toitures végétalisées.

b– Couverture

Pour les toitures à pente, le matériau des toitures doit être l'ardoise naturelle ou tout autre matériau présentant le même aspect, la même forme et la même couleur.
Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est admis.

Des couvertures différentes peuvent être admises :

- pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités professionnelles,
- pour les bâtiments à usage d'équipements publics,
- pour les vérandas/verrières,
- pour les piscines couvertes,
- pour les abris de jardin de moins de 12m² d'emprise au sol, qui devront néanmoins être couverts par des matériaux de teinte schiste.

Le matériau n'est pas règlementé dans le cadre de toitures-terrasses ou de toitures végétalisées.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les bardages en métaux non teintés,
- le fibro-ciment non teinté
- les bardages en métaux brillants,
- les tôles ondulées.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

- ✓ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- ✓ Elles sont constituées par :
  - un mur bahut ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.
  - une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
  - une lisse horizontale.

- ✓ La hauteur totale maximale de la clôture est de 2,00 mètres. Un dépassement de cette hauteur sera admis si le mur est situé en continuité d'un mur existant et en bon état d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

  Un retrait ponctuel du mur ou du muret par rapport au domaine public pourra être admis au droit du portail (exemple : besoin de création d'une place de stationnement « du midi »).

✓ Toutefois, en limite des espaces publics et des chemins piétonniers, une clôture d'une hauteur maximale de 2 m est autorisée.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

✓ Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Habitations :

- Sauf impossibilité technique, 2 emplacements non clos devront permettre le stationnement de 2 véhicules.

Activités :

- 1 aire de stationnement au moins égale à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Etablissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher affectée à cette activité.

  Toutefois, le nombre de places de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Commerces et bureaux :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectés à cette activité, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m², sans toutefois excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés à cette activité

Hôtels et restaurants :

- Respectivement : 1 place de stationnement par chambre et 2 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

Etablissements d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe pour le 1er degré,
- 2 place de stationnement par classe pour le second degré,
- 25 places de stationnement pour 100 personnes pour l'enseignement pour adultes.

  En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux-roues.

Salles de spectacle ou de réunion :

- 1 place de stationnement pour 10 places d'acceuil.

Autres Équipements publics ou collectifs :

- Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

- ✓ Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.
- ✓ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).
- ✓ En cas de reconstruction après sinistre, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant celui-ci.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

- ✓ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.
- ✓ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- ✓ Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.
- ✓ Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- ✓ Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.
- ✓ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.
- ✓ Il est rappelé que :
  - les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Espaces boisés classés

- ✓ A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.1301 du code de l'urbanisme.

13.3 Eléments de paysage à protéger

- ✓ Les éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être conservés en l'état. La suppression de tout ou partie de ces éléments identifiés au PLU doit faire l'objet auprès de la mairie d'une demande d'autorisation préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

✓Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UY

Cette zone est réservée pour l'implantation des constructions à caractère industriel, artisanal, commercial et de dépôts, qui ne seraient pas admis ou pas souhaitables dans les autres zones.

Elle pourra accueillir l'habitat lié à ces activités.

Varrains est caractérisé par la présence possible de cavités ou de galeries souterraines sur l'ensemble de son territoire et est également soumis aux aléas liés au retrait/gonflement des argiles.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ✓ Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article UY2.

ARTICLE UY 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sont conditions :

- ✓ Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de dépôts, qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones.
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - o qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des activités admises dans la zone,
  - o et qu'elles soient intégrées au corps des dits locaux.
- ✓ Les extensions de toutes les activités préexistantes (installations classées ou non pour l'environnement) à la condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des risques et des nuisances pour la zone et le voisinage.
- ✓ La confortation et l'amélioration des constructions, ainsi que la reconstruction de bâtiments ayant été détruits par sinistre à condition de respecter le même volume et le même emplacement, sans changement d'affectation.

- ✓ Les installations classés pour la protection de l'environnement (Loi du 19.07 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- ✓ Les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sauvegarde de l'environnement.

2.2 Dispositions complémentaires dans les périmètres archéologiques figurant aux plans de zonage :

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Cf. dispositions générales du présent règlement).

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

2.3 Autres dispositions :

- ✓ Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets. Il est notamment conseillé de mettre en œuvre les recommandations résultant d'une étude géotechnique préalable.

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- ✓ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et présenter une emprise minimale de 4 mètres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ✓ Tout accès direct sur la RD 93 est interdit.

3.2 Voirie

- ✓ Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ✓ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 5 mètres de largeur de chaussée. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

ARTICLE UY 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

- ✓ Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- ✓ Une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2 Eaux Usées

- ✓ Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- ✓ En cas d'impossibilité technique justifiée, les constructions nouvelles seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

- ✓ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

- ✓ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UY 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ✓ Non réglementé.

ARTICLE UY 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

- ✓ Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 25 m au moins de l'axe de la D93 et de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies publiques, existantes ou à créer.

6.2 Exceptions

✓ Toutefois, des implantations peuvent être admises dans cette marge :

- lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état ; le constructeur doit alors assurer un raccordement architectural satisfaisant avec les constructions existantes ;
- lorsque la construction est de faible importance, telle que kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc., il ne doit s'ensuivre aucune gène pour la visibilité des accès à la voie.
- pour les constructions liées aux divers réseaux, et les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du document implantés à moins de 5 m.

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

- ✓ Toute construction doit réserver par rapport à la limite séparative une marge d'isolement au moins égale à 5 mètres.

7.2 Exceptions

- ✓ Toutefois, ce recul peut être supprimé, sous réserve que les mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
- ✓ L'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux, ainsi que les bâtiments de très faible emprise, tels que par exemple un transformateur d'électricité, est admise dans la marge de recul, lorsqu'une nécessité technique le justifie.

ARTICLE UY 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ✓ Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux, ainsi que les bâtiments de très faible emprise, tels que par exemple un transformateur d'électricité.

ARTICLE UY 9 EMPRISE AU SOL

- ✓ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

ARTICLE UY 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Non réglementé.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR

- ✓ Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1 Volumes et terrassements

- ✓ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- ✓ Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

b – Couverture

La couverture des constructions à usage d'habitation ou de gardiennage admise dans la zone doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a) et b) ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

- ✓ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.
- ✓ Elles sont constituées par :
  - un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale
  - une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
  - une lisse horizontale.

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Obligation de planter

- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- ✓ Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.
- ✓ Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- ✓ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.
- ✓ Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- ✓ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.
- ✓ Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.
- ✓ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

✓Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.

COMMUNE DE VARRAINS

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUB

ZONE 1AUE

ZONE 2AUB

ZONE 1AUb

La zone 1AUb représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à destination d'opération à vocation principale d'habitat à court et moyen termes.

Elle est soumise au régime des zones 1AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et le règlement.

Varrains est caractérisé par la présence possible de cavités ou de galeries souterraines sur l'ensemble de son territoire et est également soumis aux aléas liés au retrait/gonflement des argiles.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ✓ Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article 1AUb 2.

ARTICLE 1AUB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Cf. dispositions générales du présent règlement).
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

2.1 Dispositions générales

Sont admis :

- ✓ Les opérations d'ensemble dont l'affectation dominante est l'habitat,

  à condition que :

  - Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
  - La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
  - L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.
- ✓ L'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que la surface au sol de la construction après extension n'excède pas 30% de la surface au sol originelle.
- ✓ La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même volume.

2.2 Autres dispositions

- ✓ Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets. Il est notamment conseillé de mettre en œuvre les recommandations résultant d'une étude géotechnique préalable.

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- ✓ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2– CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible.
- ✓ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et présenter une emprise minimale de 3 mètres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ✓ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

- ✓ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- ✓ Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1AUB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

- ✓ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

- ✓ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.
- ✓ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

- ✓ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur

4.4 Électricité, gaz, téléphone

- ✓ Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

4.5 Antennes paraboliques, râteaux ou treillis

- ✓ Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.
- ✓ Dans les groupements d'habitation, il est exigé une installation collective.

ARTICLE 1AUB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ✓ Non réglementé.

ARTICLE 1AUB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

- ✓ Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :
  - par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, à l'alignement ou à une distance minimale de 5 mètres,
  - par rapport à l'alignement des autres espaces publics et voies piétonnes, à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.

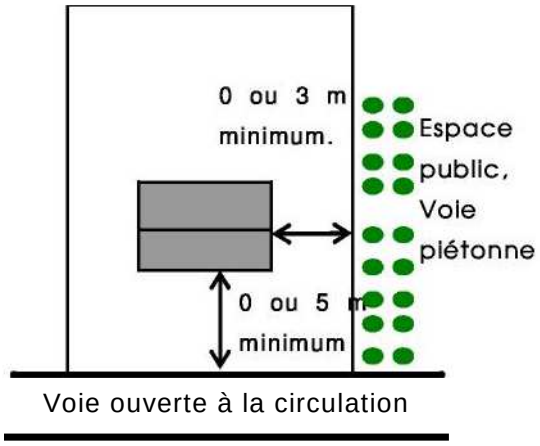


Figure 9

6.2 Exceptions

✓ Les dispositions prévues ci-dessus ne sont pas obligatoirement applicables dans les cas suivants :

- pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages ;
- dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupement d'habitations lorsque l'implantation ainsi choisie contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ;
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général ;
- pour assurer un raccordement satisfaisant avec les constructions existantes, lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état.

ARTICLE 1AUB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

✓ Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en limites séparatives,
- Soit à une distance des dites limites au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

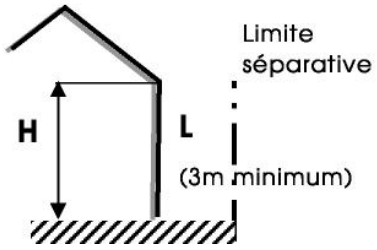


Figure 11 : L=H/2

7.2 Exceptions

- ✓ Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à l'environnement.
- ✓ En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition:
  - que les règles d'implantation soient clairement définies, dans le cadre de l'opération elle-même,
  - de respecter l'harmonie générale.
- ✓ Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE 1AUB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ✓ Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE 1AUB 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales :

- ✓ L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder :
  - 50% de la superficie de l'îlot de propriété.
  - 60% pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements.
- ✓ Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

ARTICLE 1AUB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

- ✓ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.
- ✓ La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

10.2 Hauteur :

- ✓ La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
  - 9 mètres au faîtage et 6 m dans le quartier du parc

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 1AUB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- ✓ Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.1 Volumes et terrassements

- ✓ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- ✓ Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.
- ✓ Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a- Pentes

Pour les volumes principaux et dans le cadre de toitures à pente, celles-ci doivent respecter un angle minimum de 37° compté par rapport à l'horizontale.

Toutefois, un angle minimum inférieur ou nul peut être admis :

- pour les annexes non accolées au bâtiment principales,
- pour les appentis ou vérandas/verrières,
- pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités professionnelles,
- pour les bâtiments à usage d'équipements publics,
- pour les extensions des constructions existantes dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale de la construction.
- pour les nouvelles constructions faisant le choix de toitures-terrasses ou de toitures végétalisées.

b– Couverture

Pour les toitures à pente, le matériau des toitures doit être l'ardoise naturelle ou tout autre matériau présentant le même aspect, la même forme et la même couleur.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est admis.

Des couvertures différentes peuvent être admises :

- pour les bâtiments de grand volume à usage d'activités professionnelles,
- pour les bâtiments à usage d'équipements publics,
- pour les vérandas/verrières,
- pour les piscines couvertes,
- pour les abris de jardin de moins de 12m² d'emprise au sol, qui devront néanmoins être couverts par des matériaux de teinte schiste.

Le matériau n'est pas règlementé dans le cadre de toitures-terrasses ou de toitures végétalisées.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les bardages en métaux non teintés,
- le fibro-ciment non teinté
- les bardages en métaux brillants,
- les tôles ondulées.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures - aménagement des abords

- ✓ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- ✓ Elles sont constituées par :
  - un mur bahut ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale.
  - une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
  - une lisse horizontale.
- ✓ La hauteur totale maximale de la clôture est de 2,00 mètres. Un dépassement de cette hauteur sera admis si le mur est situé en continuité d'un mur existant et en bon état d'une hauteur supérieure à 2 mètres.

  Un retrait ponctuel du mur ou du muret par rapport au domaine public pourra être admis au droit du portail (exemple : besoin de création d'une place de stationnement « du midi »).
- ✓ Toutefois, en limite des espaces publics et des chemins piétonniers, une clôture d'une hauteur maximale de 2 m est autorisée.

ARTICLE 1AUB 12 STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- ✓ Pour les constructions nouvelles ou pour les créations d'activités, il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Habitations :

- Sauf impossibilité technique, 2 emplacements non clos devront permettre le stationnement de 2 véhicules.

Activités :

- 1 aire de stationnement au moins égale à 40 % de l'emprise au sol des bâtiments.

Etablissements industriels et artisanaux :

- 1 place de stationnement pour 60 m^2 de surface de plancher affectée à cette activité.

Toutefois, le nombre de places de stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place pour 120 m² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

Commerces et bureaux :

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectés à cette activité, lorsque celle-ci est supérieure à 300 m², sans toutefois excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés à cette activité

Hôtels et restaurants :

- Respectivement : 1 place de stationnement par chambre et 2 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de places de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Etablissements hospitaliers et cliniques :

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

Etablissements d'enseignement :

- 1 place de stationnement par classe pour le 1er degré,
- 2 place de stationnement par classe pour le second degré,
- 25 places de stationnement pour 100 personnes pour l'enseignement pour adultes.

En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux-roues.

Salles de spectacle ou de réunion :

- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

Autres Équipements publics ou collectifs :

- Les normes doivent être appréciées en fonction de l'importance et de la nature du projet.

✓ Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessus sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

✓ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut, également, être tenu quitte de ses obligations en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

✓ En cas de reconstruction après sinistre, il n'est exigé que le nombre de places disponibles avant celui-ci.

ARTICLE 1AUB 13 ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

✓ L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

- ✓ Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

- ✓ Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

- ✓ Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- ✓ Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.
- ✓ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.
- ✓ Il est rappelé que :
  - les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

13.2 Espaces boisés classés

- ✓ A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus au x articles L.1301 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE 2AU

La zone 2AU comprend **les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation est envisagée à long terme,** après que l'urbanisation des secteurs 1AU ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisante.

Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

Varrains est caractérisé par la présence possible de cavités ou de galeries souterraines sur l'ensemble de son territoire et est également soumis aux aléas liés au retrait/gonflement des argiles.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ✓ Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article 2AU 2, notamment :
  - Les constructions à usage d'habitation.
  - Les activités économiques.
  - Les bâtiments agricoles.
  - Les terrains de camping et de caravanage.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
  - Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
  - Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-après seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Cf. dispositions générales du présent règlement).
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

2.1 Dispositions générales

- ✓ Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

• Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.

2.2 Autres dispositions

- ✓ Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets. Il est notamment conseillé de mettre en œuvre les recommandations résultant d'une étude géotechnique préalable.

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- ✓ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2– CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- ✓ L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et présenter une emprise minimale de 3 mètres. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.
- ✓ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

- ✓ Les voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.
- ✓ Les voies de desserte en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

✓ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un réseau public.

4.2 Eaux usées

- ✓ Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'eaux usées.
- ✓ Le déversement des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

- ✓ L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur

4.4 Électricité, gaz, téléphone

- ✓ Les branchements et les canalisations (électriques, gaz, téléphoniques et télédistribution) sur domaine public et privé doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ✓ Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- ✓ Le recul minimum des constructions est fixé comme suit :
  - par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
    - Routes départementales : 10 m
    - Voies communales : 10 m
- ✓ par rapport aux limites du domaine ferroviaire : 5 m

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 m.
- ✓ En cas de construction sur des terrains contigus aux zones U ou AU, un recul de 5m minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.
- ✓ Les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :
  - lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 m à l'égout du toit;
  - au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état implantés sur cette limite, à la condition de ne pas excéder leur dimension ;
  - lorsqu'elles s'insèrent dans un ensemble de bâtiments en bon état.

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

- ✓ Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

- ✓ Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- ✓ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.
- ✓ La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

10.2 Hauteur

- ✓ La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR

- ✓ Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1 Volumes et terrassements

- ✓ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- ✓ Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.
- ✓ Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- ✓ Les aires de stationnement doivent être plantées.
- ✓ Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.
- ✓ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol.

COMMUNE DE VARRAINS

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur viticole des terres et de leur potentiel agronomique, biologique, ou économiques.

Elle comprend les secteurs :

- Ai, soumis au risque d'inondations par le Thouet.
- Av, exclusivement viticole.

Varrains est caractérisé par la présence possible de cavités ou de galeries souterraines sur l'ensemble de son territoire et est également soumis aux aléas liés au retrait/gonflement des argiles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dispositions générales :

Sont interdits :

- ✓ Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non visés à l'article A2.
- ✓ Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

1.2 Dispositions particulières dans le secteur Ai :

- ✓ Compte tenu des risques d'inondation, toute construction nouvelle est interdite.

1.2 Dispositions particulières dans le secteur Av:

Sont interdits :

- ✓ Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol non visé à l'article A2.3.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales

Sont admis sous condition:

- ✓ Les constructions, installations et extensions nécessaires aux activités viticoles
- ✓ Les constructions à usage d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et destinées au logement des exploitants dont une présence permanente sur l'exploitation est justifiée,
  - qu'elles soient situées à une distance maximale de 150 mètres des bâtiments d'exploitation. Une distance plus importante (dans une limite de 300 mètres) peut être admise si l'habitation jouxte une ou plusieurs habitations existantes.
- ✓ Les annexes nécessaires aux activités complémentaires à l'activité viticole principale.

- ✓ Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation ou à des occupations de tourisme et de loisirs complémentaires à l'activité viticole principale - telles que les tables d'hôtes, l'hébergement de loisirs, les fermes découvertes, le camping et le caravanage à la ferme – sous les conditions suivantes :
  - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
  - la surface au sol originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 40 m^2 ;
  - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m^2 d'emprise au sol
  - si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que :
  - L'extension n'engendre pas la création d'un nouveau logement ;
  - cette extension n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole,
  - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m^2 d'emprise au sol
  - Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface d'origine conservée.
- ✓ La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même volume.
- ✓ Les installations et équipements publics liés aux divers réseaux.
- ✓ Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités viticoles ou assimilées aux services publics et équipements d'intérêt collectif.
- ✓ Les annexes des habitations d'une emprise maximum de 50 m^2, à condition:
  - d'être situées à moins de 50 m de l'habitation,
  - de ne pas présenter de nuisances vis-à-vis de la viticulture et de l'agriculture

2.2 Dispositions complémentaires dans les périmètres archéologiques figurant aux plans de zonage :

Sont admis sous condition :

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Cf. dispositions générales du présent règlement).

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

2.3 Dispositions particulières dans le secteur Av :

Sont admis sous condition :

- ✓ Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'aménagement ou l'extension limitée des constructions et installations existantes à condition que :
  - L'extension n'engendre pas la création d'un nouveau logement ;
  - cette extension n'engendre pas de contraintes nouvelles pour l'acte de production agricole,
  - l'extension éventuelle ne doit pas excéder 50m² d'emprise au sol
  - Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface d'origine conservée.
- ✓ La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même volume.
- ✓ Les installations et équipements publics liés aux divers réseaux.

2.4 Autres dispositions :

- ✓ Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets, notamment par la mise en œuvre obligatoire des recommandations résultant d'une étude géotechnique préalable.
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.
- ✓ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- ✓ Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ✓ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ✓ Tout nouvel accès direct sur la D 93 est interdit.

3.2 Voirie

- ✓ Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

- ✓ Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.
- ✓ Pour toute construction disposant d'une alimentation alternée (puits privé/adduction publique), une disconnexion totale du réseau interne et de l'adduction publique doit être installée.
- ✓ De plus, tout bâtiment accueillant du public (camping, y compris à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, centres équestres, etc.…) doit être impérativement desservi par le réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

- ✓ Les constructions nouvelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

4.3 Eaux pluviales

- ✓ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ✓ En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ✓ En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- ✓ par rapport aux limites du domaine ferroviaire : 5 m
- ✓ par rapport à l'axe de la D 93 : 25 m
- ✓ par rapport à l'alignement des autres voies, pour toutes les constructions : 10 m

6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- ✓ les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- ✓ les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- ✓ les réseaux d'intérêt public ;
- ✓ L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ✓ Les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :
  - lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 5 m à l'égout du toit, avec une tolérance de 2 m supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments reconnus comme indispensables. Une hauteur supérieure sera tolérée quand il s'agit de prolonger un bâtiment existant dépassant déjà les plafonds visés ci-dessus ;
  - au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état implantés sur cette limite, à la condition de ne pas excéder leur dimension ;
  - lorsqu'elles s'insèrent dans un ensemble de bâtiments en bon état.
- ✓ Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 m.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

- ✓ Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

- ✓ Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- ✓ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur

- ✓ Pour toutes les constructions autorisées, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.
- ✓ Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

- ✓ Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.1 Volumes et terrassements

- ✓ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- ✓ Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.
- ✓ Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

- ✓ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures entourant des bâtiments sont sont constituées par :

- Soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées complétés ou non d'une haie vive ;
- Soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- soit un talus planté d'essences locales.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- ✓ Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.
- ✓ Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.
- ✓ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.
- ✓ Les aires de stationnement doivent être plantées.
- ✓ Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran
- ✓ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.
- ✓ Le parc du Clos Chapin, identifié aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, doit être préservé :
  - Toute construction nouvelle y est interdite.
  - Les végétaux remarquables doivent être conservés.
  - Les murs de clôture en bon état doivent être conservés.

- ✓ Les autres éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être conservés en l'état. La suppression de tout ou partie de ces éléments identifiés au PLU doit faire l'objet auprès de la mairie d'une demande d'autorisation préalable.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol.

COMMUNE DE VARRAINS

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ZONE N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison:

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- de leur caractère d'espaces naturels,

Elle comprend le secteur Ni, soumis au risque d'inondation par le Thouet.

Varrains est caractérisé par la présence possible de cavités ou de galeries souterraines sur l'ensemble de son territoire et est également soumis aux aléas liés au retrait/gonflement des argiles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non expressément visés à l'article N 2.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales :

Sont admis sous condition :

- ✓ L'extension des constructions existantes, dans la limite de 50 m² à condition ne présenter aucune gêne vis-à-vis des activités viticoles.
- ✓ Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension (ou la reconstruction en cas de sinistre) des bâtiments d'architecture traditionnelle rurale existants à la date d'opposabilité du présent document, en vue de les destiner à l'habitation, aux activités artisanales, de commerce ou de services non soumises à autorisation, ou à l'hébergement de loisir sous les conditions suivantes :
  - la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale traditionnelle et son aménagement doit en assurer la préservation et la mise en valeur ;
  - la surface au sol de la construction après extension ne peut excéder la surface au sol originelle à la date d'approbation du présent PLU de plus de 50 m^2.
  - Si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul des possibilités maximales d'extension est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 25 m²
- ✓ Les aménagements et petites constructions publiques et collectives de type « abri », liés au tourisme et aux loisirs.

2.2 Dispositions particulières dans le secteur Ni :
Sont admis sous conditions :

- ✓ Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et (pylônes, transformateurs,…),
- ✓ La réalisation des installations et ouvrages liés à des travaux d'infrastructures présentant un caractère d'utilité publique (voirie, station d'épuration, station de pompage et traitement d'eau potable, ouvrages de lutte contre l'inondation, équipements liés à l'exploitation de la voie d'eau – type ponton…)
- ✓ Les constructions légères, de faible emprise et aisément démontables, nécessaires à l'observation du milieu naturel.
- ✓ Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- ✓ Les abris de jardin dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 10 m^2.

2.4 Dispositions complémentaires dans les périmètres archéologiques figurant aux plans de zonage :

Sont admis sous condition :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Cf. dispositions générales du présent règlement).
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

2.5 Autres dispositions :

- ✓ Compte tenu des risques d'instabilité du sol et du sous-sol, le pétitionnaire devra prendre toutes dispositions pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets. Il est notamment conseillé de mettre en œuvre les recommandations résultant d'une étude géotechnique préalable.

- ✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme.

- ✓ Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- ✓ Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- ✓ Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- ✓ Tout nouvel accès direct sur la D 93 est interdit.

3.2 Voirie

- ✓ Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- ✓ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

- ✓ Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.
- ✓ Pour toute construction disposant d'une alimentation alternée (puits privé/adduction publique), une disconnexion totale du réseau interne et de l'adduction publique doit être installée.
- ✓ De plus, tout bâtiment accueillant du public (camping, y compris à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberges, centres équestres, etc.…) doit être impérativement desservi par le réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux usées

- ✓ Les constructions nouvelles non desservies par le réseau d'assainissement collectif seront autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitements adaptés à la nature des sols et conformes à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite.

4.3 Eaux pluviales

- ✓ Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- ✓ En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

✓ En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration non collectif.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

✓ par rapport aux limites du domaine ferroviaire : 50 m

✓ par rapport à l'axe de la D 93 : 25 m

✓ par rapport à l'alignement des autres voies, pour toutes les constructions : 10 m

6.2 Il n'est pas fait application de ces règles pour :

✓ les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

✓ les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

✓ les réseaux d'intérêt public ;

✓ L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

✓ Les constructions ne peuvent être édifiées en limite séparative que :

- lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 5 m à l'égout du toit, avec une tolérance de 2 m supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments reconnus comme indispensables. Une hauteur supérieure sera tolérée quand il s'agit de prolonger un bâtiment existant dépassant déjà les plafonds visés ci-dessus ;
- au droit des bâtiments voisins et des murs en bon état implantés sur cette limite, à la condition de ne pas excéder leur dimension ;
- lorsqu'elles s'insèrent dans un ensemble de bâtiments en bon état.

✓ Toute construction non implantée sur la limite séparative doit réserver par rapport à cette limite une marge d'isolement au moins égale à 4 m.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

✓ Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

- ✓ Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

- ✓ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction.

10.2 Hauteur

- ✓ Pour toutes les constructions autorisées, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m au faîtage.
- ✓ Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

- ✓ Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

11.1 Volumes et terrassements

- ✓ Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.
- ✓ Les buttes artificielles dissimulant ou non le soubassement des constructions sont proscrites.
- ✓ Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un

matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

- ✓ Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les clôtures entourant des bâtiments sont sont constituées par :

- Soit un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées complétés ou non d'une haie vive ;
- Soit une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- soit un talus planté d'essences locales.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.
- ✓ Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.
- ✓ Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

- ✓ Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.
- ✓ Les aires de stationnement doivent être plantées.
- ✓ Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être à défaut masquées par un rideau de végétation à feuillage persistant, formant écran.
- ✓ Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

13.2 Espaces boisés classés

- ✓ A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.3 Eléments de paysage à protéger

- ✓ Le parc de la Renezé, identifié aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, doit être préservé :
  - Toute construction nouvelle y est interdite.
  - Les végétaux remarquables doivent être conservés.
  - Les murs de clôture en bon état doivent être conservés.
- ✓ Les autres éléments remarquables du paysage identifiés au plan de zonage doivent être conservés en l'état. La suppression de tout ou partie de ces éléments identifiés au PLU doit faire l'objet auprès de la mairie d'une demande d'autorisation préalable.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

✓Il n’est pas fixé de coefficient d’occupation du sol.