

# PLAN LOCAL D'URBANISME

2

## REGLEMENT

### Plan Local d'Urbanisme

Approbation le 10 novembre 2016

### Révisions et modifications

Modification n°1 du P.L.U. approuvée le 9 juin 2022

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 9 juin 2022*

Référence :





## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **SOMMAIRE**

#### **TITRE 1 Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire**

Article DG 1	Champ d'application territorial du plan
Article DG 2	Portée respective du règlement et des législations
Article DG 3	Adaptations mineures
Article DG 4	Reconstruction en cas de sinistre
Article DG 5	Division du territoire en zones
Article DG 6	Lexique du règlement
Article DG 7	Avertissement sur les risques naturels
Article DG 8	Secteurs identifiés au titre de l'article L151-23
Article DG 9	Secteurs identifiés au titre de l'article L151-19

#### **TITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines**

Zone UA  
Zone UB et sous-secteurs UB1, UB2 et UBL.  
Zone UH  
Zone UX

#### **TITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

Zones AU : 1AUX

#### **TITRE 4 Dispositions applicables aux zones agricoles**

Zone A et sous-secteur As

#### **TITRE 5 Dispositions applicables aux zones naturelles**

Zone N et sous-secteur NL.

## **TITRE 1**

### **Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire**

## **ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAVIGNEUX située dans le département de l'Ain. Il fixe sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## **ARTICLE DG 2 - PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer les autorisations tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Toutes les normes et documents opposables aux PLU ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'Urbanisme. D'autres textes législatifs et d'autres Codes (Environnement, Rural, Minier) sont opposables.

## **ARTICLE DG 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2 du règlement de chaque zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE DG 4 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

En cas de sinistre conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la reconstruction sur le même terrain et pour la même destination, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les trois ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve.

Ce délai de trois ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

## **ARTICLE DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

a) **LES ZONES URBAINES** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme proposées sont liées au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement :

- Zone UA, zones correspondant au secteur central ancien
- Zone UB, secteur péricentral de prolongement du centre ancien comportant deux secteurs différenciés par la hauteur autorisée : UB 1 et UB2 et un sous-secteur UBL réservé aux activités de sport et de loisir.
- Zone UH, secteur correspondant aux hameaux de Fontaine et Juis, situés hors du bourg et au secteur de Préziot.
- Zone UX, zone économique d'activité.

b) **LES ZONES A URBANISER**. Il s'agit de zones non bâties qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme. Elles sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation. Elles sont indicées en fonction de leur vocation.

Zone AU :

- 1AUX – « en Prêle ».

c) **LES ZONES AGRICOLES** à protéger, en raison notamment de la valeur agricole des terres.

- Zone A : secteur agricole et sous-secteur As (A strict).

d) **LES ZONES NATURELLES** à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique :

- Zone N : zone naturelle correspondant aux zones boisées ou à protéger pour des raisons d'esthétique ou d'environnement.
- Sous-secteur NL à usage d'hébergement touristique.

## **ARTICLE DG 6 - LEXIQUE DU REGLEMENT**

### ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

### ANNEXE :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale sur un plan horizontal.

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions, les saillies, balcons, oriels et constructions annexes.

Ne sont pas compris dans l'emprise au sol.

-Les débords de toiture dont la profondeur est au plus égale à 0,60 mètre,

-Les saillies, les éléments architecturaux dont la profondeur est au plus égale à 0,40 mètre,

-Les constructions ou parties de construction ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au sol naturel.

### CONSTRUCTION PRINCIPALE :

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

### EMPLACEMENT RESERVE :

Un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation : de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts mais également des programmes de logements dans un but de mixité sociale (dans les zones urbaines ou à urbaniser) ;

Objectifs : Son application permet de geler tout projet de construction privée. La collectivité met une option sur des terrains qu'elle envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général.

Bénéficiaires : Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est la collectivité publique : Etat, Département, commune, groupements de communes ou bien encore organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public.

Champ d'application : Ces emplacements sont situés selon les besoins et les moyens appréciés par la collectivité. Il s'agira indifféremment de secteurs bâtis ou non. La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation du ou des projets.

Aucune limite dans le temps n'est fixée.

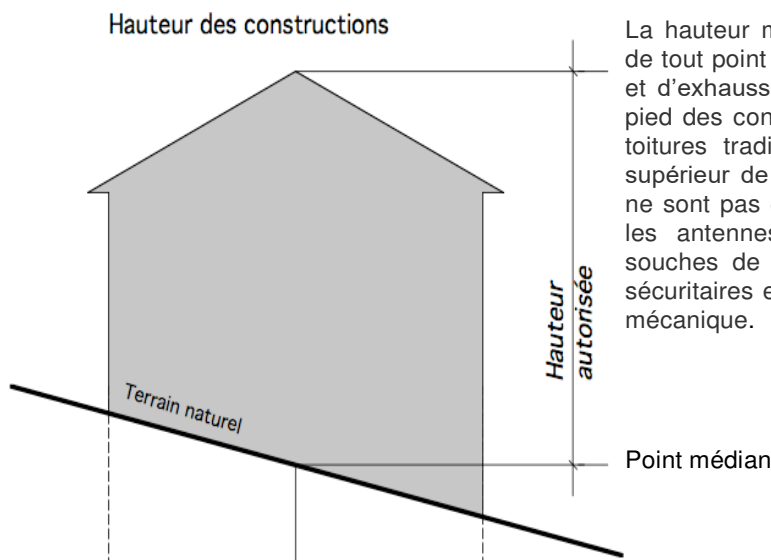
### SURFACES DE PLANCHERS :

**L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011**, publiée au JO du 17 novembre 2011, conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, a confirmé la substitution de la « surface de plancher », à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est **entrée en vigueur à compter du 1er mars 2012**. A compter de cette date, la « surface de plancher » sera l'unique

**référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme** nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

**La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.** Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

#### HAUTEUR :



La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au faîtage du bâtiment pour les toitures traditionnelles ou le cas échéant jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses. Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

En présence de toitures terrasses, la hauteur maximale sera diminuée de 1,50 mètre.

#### DISPOSITIONS CONCERNANT LES MATERIAUX OU PROCEDES FAVORISANT LES ECONOMIES D'ENERGIE ET ENERGIES NOUVELLES :

Conformément à l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire.

Cependant tout projet doit permettre d'assurer la bonne intégration architecturale des équipements dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Ces procédés et dispositifs favorisant les économies d'énergie doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme éléments rapportés.

#### **ARTICLE DG 7 –AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES NATURELS**

Certains risques naturels et nuisances ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle et ont été identifiés.

Il s'agit de risques liés :

- aux inondations,
- à la proximité d'une centrale nucléaire.
- aux séismes,
- aux gonflements d'argiles.

Et de nuisances acoustiques (ligne TGV).

**Inondations :** La commune est concernée par le risque d'inondation par le débordement des ruisseaux de Fontbleins, de La Pierre et de Favian. Un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) a été approuvé. A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques de la Direction Départementale des territoires, sont délivrées en application des principes des circulaires relatives à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables et aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables.

**Séismes** : La commune est classée dans la zone 2, dite de sismicité faible. Dans ce cadre des normes de construction sont imposées en fonction du classement des constructions (Eurocode 8).

**Gonflement d'argiles :**

Ce risque a fait l'objet d'un recensement et de cartes d'aléas établis par le BRGM à la demande du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer. Sur la commune, certains secteurs ont été identifiés en aléa faible par rapport à 4 degrés d'aléas (aléa fort, aléa moyen, faible et nul). Dans ces zones, des dispositions constructives particulières sont proposées afin de prévenir ce type de risque.

**Nuisance acoustique :**

La réglementation applicable en matière d'isolation acoustique sur les bâtiments construits à proximité des infrastructures de transports terrestres est fondée sur l'article L571-10 et sur les articles R571-32 à R571-43 du code de l'environnement.

Pour la commune de Savigneux, il s'agit des nuisances au droit de la voie ferrée.

**ARTICLE DG 8 –SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23**

Certains éléments végétaux (ripisylve) sont localisés par une trame sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23. Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés sur les documents graphiques.

**ARTICLE DG 9 –SECTEUR IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19**

Un élément de façade de l'ancien prieuré de Monberthoud a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme afin d'assurer sa conservation.



## **TITRE 2**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

### **CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :**

**LA ZONE UA** correspond à la partie la plus dense qui cumule la plupart des fonctions indispensables à la vie en société de la commune (habitat, commerce, activités, services de proximité et services aux entreprises). C'est le lieu du centre historique et du patrimoine bâti identitaire (résidentiel principalement). Sa forme urbaine, collective, s'articule autour de la rue. L'alignement des bâtiments est strict. La continuité avec les immeubles mitoyens est systématique. La trame est souvent serrée, le cœur des îlots bâti.

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

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA-2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Toute occupation ou utilisation du sol de nature à dégrader la cohérence architecturale du centre ancien.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les stationnements hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 8 mètres,

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devra tenir compte des risques naturels identifiés s'ils se situent dans un secteur concerné (voir article DG7).

Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics. Les installations

classées soumises à déclaration :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement etc...
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.

Les constructions annexes sont autorisées jusqu'à un maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par tènement (hors piscine) et une hauteur de 2,50 mètres, dès lors que leur édification, de par leur localisation, leur nombre, leur nature et la surface qu'elles développent, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

Toute construction et aménagement doit prendre en compte les risques naturels d'inondation identifiés sur le secteur concerné (voir article DG7).

Dans les linéaires commerciaux identifiés les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies et destinés au commerce ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitation, d'annexe ou de garage.

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Voir DG 7

#### **UA 3.1. Accès automobiles**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **UA 3.2. Voiries**

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 des opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.

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

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UA 4.1: Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **UA 4.2 : Assainissement**

##### 4.2-1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux recommandations du Code de la Santé Publique.

##### 4.2-2 : Eaux pluviales

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
- Un projet affectant l'imperméabilisation du terrain ne doit pas augmenter le débit existant sur le tènement.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. Les aménagements devront éviter la création des points d'eau dormants.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la

maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

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

#### **UA 4.3 : Réseaux secs**

##### 4.3.1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### 4.3.2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégré à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### 4.3.3 : Eclairage des voies :

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

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les mâts et lanternes d'éclairage seront de style identique aux appareils d'éclairage public de la zone à bâtir. L'orientation de la crosse et les propriétés photométriques des nouvelles lampes éviteront toute émission de flux lumineux au-dessus de l'horizon (lutte contre la pollution lumineuse).

#### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti remarquable et les perspectives urbaines.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, en tous points de celles-ci est plafonnée à 12 mètres, suivant la règle définie à l'article DG 6.

Une hauteur inférieure peut cependant être exigée afin de respecter l'harmonie du cadre dans lequel les constructions sont intégrées.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Rappel article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

### **UA 11.1 Règles générales**

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques portails, sheds, cheminée, ouvertures etc....).

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'Urbanisme (volet paysager).

### **Adaptation au sol et terrassements**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènement rendus nécessaires par la topographie du site sera adaptée à l'échelle du projet. Les enrochements, murs « cyclopéens » (blocs de rochers de grande taille) ou gabions seront interdits.

### **Façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Il est recommandé d'employer des mortiers hydrauliques, peintures minérales et badigeons à la chaux présentant le moins d'aspérités possibles pour éviter l'encrassement et favoriser l'évacuation de l'humidité.

### **Toitures**

Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 35 et 45%. Les annexes adossées à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.

Les couvertures seront de couleur rouge ou rouge nuancé en matériaux naturels (tuiles creuses ou plates losangées ou à coude central) sauf les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille.

Un débord de toiture de 40 cm minimum est demandé pour les constructions principales à usage d'habitat

Dans le cas d'extension de constructions existantes telle que des vérandas et lorsque des raisons techniques l'imposent comme par exemple dans le cas des couvertures de piscine, des serres, les prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas.

### **Equipements techniques**

Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en priorité en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

En cas d'impossibilité technique des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

### **Menuiseries**

Les transformations ou créations de baies devront respecter la composition générale de la façade.

Les nouvelles menuiseries en remplacement des menuiseries anciennes doivent respecter les matériaux et les dessins d'origine.

Les systèmes d'occultation devront être identiques sur une même façade.

### **Clôtures**

#### En limite d'emprise publique ou ouverte à la circulation publique

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.
- Les clôtures seront composées de simples grillages rigides ou non rigides, posés sur un soubassement de 15 à 45 cm de hauteur maximum, impérativement enduit côté extérieur. Les angles devront être maçonnés sur la hauteur finale. La composition de ces clôtures pourra être doublées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale limitée à 1,80 mètre, plantées avec un retrait de 0,50 mètre par rapport au grillage.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle (parpaings, galets, pierre et pisé) devront être enduits, sous réserve d'une hauteur maximum de 1,60 mètre, couverture béton incluse (pas de tuiles). Ils pourront être doublés également d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximale limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins en béton et en bois sont interdites.
- Une hauteur différente pourra être admise ou imposée pour des nécessités sécuritaires ou réglementaires.
- Les portails devront être de conception très sobre sans faux emprunt : simple voligeage ou barreaudage en bois ou métal peint dans un ton neutre.

#### En limite séparative

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant. (Mur parpaing impérativement enduit « côté extérieur », mini de 15 à 45 cm + matériaux rigides de couleur neutre, ajourés pour éviter trop de prise au vent).
- Sont interdits : les matériaux souples, parements divers légers, claustras bois.

RAPPEL : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Publicité et enseignes**

Les enseignes sont interdites sur toiture, terrasses, balcons, auvents et marquises. Les enseignes clignotantes, intermittentes ou animées sont interdites. La pose d'une enseigne doit être positionnée dans le respect de l'architecture du bâtiment. Une seule enseigne perpendiculaire peut être autorisée par établissement sur chaque voie le bordant.

Les chevalets sont admis sous certaines conditions (largeur de cheminement piéton respectée, un seul dispositif par activité surface.).

## **UA 11.2 Modifications et intervention portant sur des bâtiments ayant valeur de patrimoine**

Ces bâtiments sont identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et sont répertoriés sur le plan de zonage.

Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur ; les orientations initiales seront respectées. Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou architectonique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration. Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

### **UA 11.3 Autres constructions**

- Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur
- Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant sur lequel elles sont implantées, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal.
- Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 m
- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture
- Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés

aux constructions neuves.

#### **UA 11.4 Cas particulier de l'architecture contemporaine dans la construction neuve**

L'expression "contemporaine" est définie:

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Sont inclus dans ce paragraphe les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie.

A ce titre ces bâtiments pourront déroger aux règles de l'article UA 11.1

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement et par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les autres constructions nouvelles notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les opérations de plus de 15 logements il devra être prévu un accès indépendant des parties communes de l'immeuble.

*Dans tous les cas.*

En cas d'impossibilité technique, le porteur de projet peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit ;

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la non-opposition à déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans le cadre d'un nouvel aménagement ou d'une réhabilitation les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des éléments de qualité similaire.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés au stationnement, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont recommandées.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

#### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :**

**LA ZONE UB** correspond à des quartiers majoritairement occupés par des habitations construites en milieu de parcelles, et installées en ordre discontinu souvent à l'intérieur d'un lotissement. De faible densité, grands consommateurs d'espace et déconnectés des systèmes de voirie, leur impact paysager est fort du fait de l'interruption des espaces naturels. Il est souhaité de favoriser une légère densification de ces quartiers et une meilleure intégration paysagère afin de leur permettre de jouer un rôle complémentaire dans la diversification de l'offre de logements.

Deux sous-secteurs UB1 et UB2 ont été identifiés. Dans le secteur UB1 il est souhaité de conserver la forme urbaine existante à majorité occupée par des maisons individuelles.

Dans les secteurs UB2 Il est souhaité de favoriser une forme urbaine plus collective (habitat groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif) d'une hauteur portée à 10,50 m maximum.

Le sous-secteur UBL est réservé aux équipements de sports et de loisirs.

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

#### **ARTICLE UB-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Sont interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UB 2.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement des caravanes, hors garage, supérieur à 3 mois.

#### **ARTICLE UB-2–OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les ouvrages techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zones tels que : boulangeries, laveries, pressing, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement etc...
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions et aménagements situés sur des parcelles concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront en respecter les prescriptions.

L'extension ou la transformation des installations classées existantes sont autorisées , à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.

Dans les sous-secteurs UB1 et UB2 les constructions annexes sont autorisées jusqu'à un maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par tènement (hors piscine) et une hauteur de 2,50 mètres, dès lors que leur édification, par leur localisation, leur nombre, leur nature et la surface qu'elles développent, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux.



Dans le sous-secteur UBL seuls les équipements et constructions à usage de sports et de loisirs sont autorisés. Toute construction et aménagement doit prendre en compte les risques naturels d'inondation identifiés sur le secteur concerné (voir article DG7).

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **UB 3.1 Accès automobiles**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **UB 3.2 Voiries**

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 des opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.

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

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **UB 4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'une disconnexion.

#### **UB 4.2 Assainissement**

##### 4.2.1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux recommandations du Code de la Santé Publique.

##### 4.2.2 : Eaux pluviales

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
- Un projet affectant l'imperméabilisation du terrain ne doit pas augmenter le débit existant sur le tènement.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété.

Les aménagement devront éviter la création des points d'eau dormants.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

#### **UB 4.3 Réseaux secs**

##### 4.3.1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### 4.3.2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### 4.3.3 : Eclairage des voies :

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

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les mâts et lanternes d'éclairage seront de style identique aux appareils d'éclairage public de la zone à bâtir. L'orientation de la crosse et les propriétés photométriques des nouvelles lampes éviteront toute émission de flux lumineux au-dessus de l'horizon (lutte contre la pollution lumineuse).

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce recul n'est pas demandé le long des chemins piétons et cyclables en site propre.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture, de volumétrie des constructions, de mise en scène de bâti remarquable, de dégagements visuels, de performances d'éclairage et énergétiques.
- pour l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative, sur un seul côté de la parcelle,
- soit en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.

$$I \geq H/2$$

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite -si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elle-même édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

- si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes au bâtiment principal.
- si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Le maximum d'emprise au sol des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir définition à l'article DG 6

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres en secteur UB1, 10,50 mètres en UB2 et 7 mètres en secteur UBL.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Rappel article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

### **UB 11.1 Règles générales**

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs etc....).

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'Urbanisme (volet paysager).

### **Adaptation au sol et terrassements**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les enrochements, murs « cyclopéens » (blocs de rochers de grande taille) ou gabions (casiers métalliques) sont interdits.

### **Façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Il est recommandé d'employer des enduits à grains fins ou des peintures minérales et des badigeons à la chaux présentant le moins d'aspérités possibles pour éviter l'encrassement et favoriser l'évacuation de l'humidité.

Les revêtements en bois ou les bardages métalliques seront autorisés sur des parties de façades (40% maximum) ou des annexes.

### **Toitures**

Les toitures seront de pente uniforme comprises entre 35 et 50 % sauf pour les toitures végétalisées qui pourront présenter une pente inférieure.

Les couvertures seront de couleur rouge ou rouge nuancé en matériaux naturels (tuiles creuses ou mécaniques plates losangées) sauf pour les toitures végétalisées et les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

Un débord de toiture de 40 cm minimum est demandé pour les constructions principales à usage d'habitat

Dans le cas d'extension de constructions existantes, telle que des vérandas, et lorsque des raisons techniques l'imposent comme par exemple dans le cas des couvertures de piscine, des serres, les prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas.

### **Equipements techniques**

Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en priorité en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

En cas d'impossibilité techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

### **Clôtures**

#### En limite d'emprise publique ou ouverte à la circulation publique

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.
- Les clôtures seront composées de simples grillages rigides ou non rigides, posés sur un soubassement de 15 à 45 cm de hauteur maximum, impérativement enduit côté extérieur. Les angles devront être maçonnés sur la hauteur finale. La composition de ces clôtures pourra être doublées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale limitée à 1,80 mètre, plantées avec un retrait de 0,50 mètre par rapport au grillage.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle (parpaings, galets, pierre et pisé) devront être enduits, sous réserve d'une hauteur maximum de 1,60 mètre, couverture béton incluse (pas de tuiles). Ils pourront être doublés également d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximale limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins en béton et en bois sont interdites.
- Une hauteur différente pourra être admise ou imposée pour des nécessités sécuritaires ou réglementaires.
- Les portails devront être de conception très sobre sans faux emprunt : simple voligeage ou barreaudage en bois ou métal peint dans un ton neutre.

#### En limite séparative

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant. (Mur parpaing impérativement enduit « côté extérieur », mini de 15 à 45 cm + matériaux rigides de couleur neutre, ajourés pour éviter trop de prise au vent).
- Sont interdits : les matériaux souples, parements divers légers, claustras bois.

RAPPEL : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Publicité et enseignes**

Les enseignes sont interdites sur toiture, terrasses, balcons, auvents et marquises. Les enseignes clignotantes, intermittentes ou animées sont interdites. La pose d'une enseigne doit être positionnée dans le respect de l'architecture du bâtiment. Une seule enseigne perpendiculaire peut être autorisée par établissement sur chaque voie le bordant.

Les chevalets sont admis sous certaines conditions (largeur de cheminement piéton respectée, un seul dispositif par activité surface).

### **UB 11.3 Cas particulier de l'architecture contemporaine dans la construction neuve**

L'expression "contemporaine" est définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Sont inclus dans ce paragraphe les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie.

A ce titre ces bâtiments pourront déroger aux règles de l'article UB 11-1

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

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

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1,5 places de stationnement de 50 à 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2 places de stationnement au-dessus de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il devra être prévu en plus pour les visiteurs 2 places de parking par tranche indivisible de 4 logements.

### **Pour les constructions à usage de bureaux et services :**

Il est exigé 1 place par tranche indivisible de 40 m<sup>2</sup> de surface.

### **Pour les constructions à usage commercial :**

- Si la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Si la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction doit être produite : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.

### **Pour les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, d'accueil du public, ou de restauration :**

- destinées à abriter du personnel : Il est exigé 1 place pour deux employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup>
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> (bars, salles de café, restaurant cumulés).

### **Mode d'application :**

La règle générale applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont prise en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité technique, le porteur de projet peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit ;

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la non opposition à déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation et /ou de la gestion de parcs publics de stationnement.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans le cadre d'un nouvel aménagement ou d'une réhabilitation les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des éléments de qualité similaire.

Dans les opérations d'ensemble il sera obligatoirement réalisé des espaces paysagers communs sur une superficie d'un couvrant au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés au stationnement, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont recommandées.

L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

## **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

### **CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :**

**LA ZONE UH** correspond aux hameaux de Fontaine et Juis et au secteur de Preziot. Dans ces secteurs il est souhaité de conserver la forme urbaine existante sans densité excessive du fait de la limitation de la largeur des voiries et de la limite des équipements en matière d'assainissement, tout en tenant compte des aspects paysagers et esthétiques existants.

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

#### **ARTICLE UH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites.
- Toute occupation ou utilisation du sol entraînant pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Le stationnement des caravanes, hors garage, supérieur à 3 mois.

#### **ARTICLE UH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les ouvrages techniques sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les aménagements des bâtiments existants et leurs extensions sont autorisés.

Les nouvelles constructions sont autorisées dans la limite de la capacité du réseau d'assainissement collectif.

Les constructions et aménagements situés sur des parcelles concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront en respecter les prescriptions.

Les constructions annexes sont autorisées jusqu'à un maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par tènement (hors piscine) et une hauteur de 2,50 mètres, dès lors que leur édification, de par leur localisation, leur nombre, leur nature et la surface qu'elles développent, ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **UH 3.1 Accès automobiles**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

##### **UH 3.2 Voiries**

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 des opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.

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

## **ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UH 4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'une disconnexion.

### **UH 4.2 Assainissement**

#### 4.2.1 : Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux recommandations du Code de la Santé Publique.

Lorsqu'il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif ou lorsque celui-ci est insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition qu'il soit adapté à la nature géologique du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans le schéma d'assainissement.

#### 4.2.2 : Eaux pluviales

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
- Un projet affectant l'imperméabilisation du terrain ne doit pas augmenter le débit existant sur le tènement.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. Les aménagements devront éviter la création des points d'eau dormants.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

### **UH 4.3 Réseaux secs**

#### 4.3.1 : Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### 4.3.2 : Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### 4.3.3 : Eclairage des voies :

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

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.



Les mâts et lanternes d'éclairage seront de style identique aux appareils d'éclairage public de la zone à bâtir. L'orientation de la crosse et les propriétés photométriques des nouvelles lampes éviteront toute émission de flux lumineux au-dessus de l'horizon (lutte contre la pollution lumineuse).

#### **ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce recul n'est pas demandé le long des chemins piétons et cyclables en site propre ;

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture, de volumétrie des constructions, de mise en scène de bâti remarquable, de dégagements visuels, de performances d'éclairage et énergétiques.
- pour l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Ce retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.

$$I \geq H/2$$

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elle-même édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes au bâtiment principal.
- si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50 mètres.

#### **ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Le maximum d'emprise au sol des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir définition à l'article DG 6

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres de hauteur.

#### **ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Rappel article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les*

*constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

### **UH 11.1 Règles générales**

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs etc....).

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'Urbanisme (volet paysager).

#### **Adaptation au sol et terrassements**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènement rendus nécessaire par la topographie du site seront adaptés à l'échelle du projet. Les enrochements, murs « cyclopéens » (blocs de rochers de grande taille) ou gabions (casiers métalliques) seront interdits.

#### **Façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Il est recommandé d'employer des enduits à grains fins ou des peintures minérales et des badigeons à la chaux présentant le moins d'aspérités possibles pour éviter l'encrassement et favoriser l'évacuation de l'humidité.

Les revêtements en bois ou les bardages métalliques seront autorisés sur des parties de façades (40% maximum) ou des annexes.

#### **Toitures**

Les toitures seront de pente uniforme comprises entre 35 et 50 % sauf pour les toitures végétalisées qui pourront présenter une pente inférieure.

Les couvertures seront de couleur rouge ou rouge nuancé en matériaux naturels (tuiles creuses ou mécaniques plates losangées) sauf pour les toitures végétalisées, et les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

Un débord de toiture de 40 cm minimum est demandé pour les constructions principales à usage d'habitat

Dans le cas d'extension de constructions existantes telle que des vérandas et lorsque des raisons techniques l'imposent comme par exemple dans le cas des couvertures de piscine, des serres, les prescriptions concernant les toitures ne s'appliquent pas.

#### **Equipements techniques**

Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en priorité en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

En cas d'impossibilité techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

## **Clôtures**

### En limite d'emprise publique ou ouverte à la circulation publique

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.
- Les clôtures seront composées de simples grillages rigides ou non rigides, posés sur un soubassement de 15 à 45 cm de hauteur maximum, impérativement enduit côté extérieur. Les angles devront être maçonnés sur la hauteur finale. La composition de ces clôtures pourra être doublées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale limitée à 1,80 mètre, plantées avec un retrait de 0,50 mètre par rapport au grillage.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle (parpaings, galets, pierre et pisé) devront être enduits, sous réserve d'une hauteur maximum de 1,60 mètre, couverture béton incluse (pas de tuiles). Ils pourront être doublés également d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximale limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins en béton et en bois sont interdites.
- Une hauteur différente pourra être admise ou imposée pour des nécessités sécuritaires ou réglementaires.
- Les portails devront être de conception très sobre sans faux emprunt : simple voligeage ou barreaudage en bois ou métal peint dans un ton neutre.

### En limite séparative

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant. (Mur parpaing impérativement enduit « côté extérieur », mini de 15 à 45 cm + matériaux rigides de couleur neutre, ajourés pour éviter trop de prise au vent).
- Sont interdits : les matériaux souples, parements divers légers, claustras bois.

RAPPEL : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme.

## **Publicité et enseignes**

Les enseignes sont interdites sur toiture, terrasses, balcons, auvents et marquises. Les enseignes clignotantes, intermittentes ou animées sont interdites. La pose d'une enseigne doit être positionnée dans le respect de l'architecture du bâtiment. Une seule enseigne perpendiculaire peut être autorisée par établissement sur chaque voie le bordant.

Les chevalets sont admis sous certaines conditions (largeur de cheminement piéton respectée, un seul dispositif par activité surface.).

## **UH 11.3 Cas particulier de l'architecture contemporaine dans la construction neuve**

L'expression "contemporaine" est définie:

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Sont inclus dans ce paragraphe les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie.

A ce titre ces bâtiments pourront déroger aux règles de l'article UH 11-1

## **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT**

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

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

## **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans le cadre d'un nouvel aménagement ou d'une réhabilitation les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des éléments de qualité similaire.

Dans les opérations d'ensemble il sera obligatoirement réalisé des espaces paysagers communs sur une superficie d'un seul tenant couvrant 10 à 15 % du terrain d'assiette de l'opération.

Voir également article DG8.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UH 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés au stationnement, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont recommandées. L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

#### **ARTICLE UH 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

## CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

**La zone UX** est une zone réservée exclusivement aux activités économiques artisanales, industrielles et de service. Aujourd'hui il est souhaité d'améliorer la qualité paysagère et architecturale de ces ensembles tout en restant suffisamment souple pour ne pas entraver ou contraindre exagérément les investisseurs et les aménageurs.

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

### ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits ;

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles décrites à l'article UX2,
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping.
- Les habitations légères de loisir.
- Les dépôts, affouillements et exhaussements des sols prévus à l'article R 442.2 du code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient directement liées au gardiennage des établissements et construites postérieurement à l'activité ou en même temps. Elles doivent également être intégrées aux constructions existantes.

Les activités commerciales uniquement en lien avec une production issues d'une activité autorisées sur la zone et sous la forme d'un showroom limité à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient pourvues d'installation éliminant les nuisances causées, et qu'elles n'entraînent pour le voisinage, ni inconvénients, ni insalubrités, ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

#### UX 3.1 Accès automobiles

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### UX 3.2 Voiries

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 des opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.

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

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **UX 4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'une disconnexion.

### **UX 4.2 Assainissement**

#### **UX 4.2.1 : Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux recommandations du Code de la Santé Publique.

#### **UX 4.2.2 : Eaux pluviales**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public il est demandé une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Celle-ci se fera par tout moyen technique adapté à la nature du sol (puits perdu, noues, bassins de rétention, etc...) et/ou par cuve de rétention, en cas d'impossibilité technique. Les aménagements devront éviter la création des points d'eau dormants. Les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété.
- Un projet affectant l'imperméabilisation du terrain ne doit pas augmenter le débit existant sur le tènement.

### **UX 4.3 Réseaux secs**

#### **UX 4.3.1 : Electricité :**

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **UX 4.3.2 : Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **UX 4.3.3 : Eclairage public :**

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

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les mâts et lanternes d'éclairage seront de style identique aux appareils d'éclairage public de la zone à bâtir. L'orientation de la crosse et les propriétés photométriques des nouvelles lampes éviteront toute émission de flux lumineux au-dessus de l'horizon (lutte contre la pollution lumineuse).

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

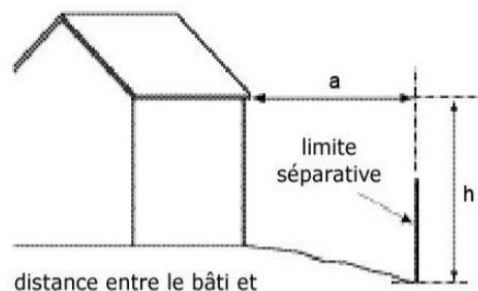
La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Afin de favoriser la production d'énergies renouvelables, un recul différent pourra être accepté dans le cas d'ombrières installées sur les espaces de stationnement.

## ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance (a) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

**a** : distance entre le bâtiment et la limite séparative  
**h** : différence d'altitude  
 $a \geq h/2$  et  $a \geq 5$  mètres



Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivant :

- Si leur hauteur n'excède pas 6 mètres sur la limite séparative.
- Si elles sont de volume et d'aspect homogène sur des terrains contigus.
- Si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes au bâtiment principal.
- Si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Afin de favoriser la production d'énergies renouvelables, un recul différent pourra être accepté dans le cas d'ombrières photovoltaïques installées sur les espaces de stationnement.

## ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir définition à l'article DG 6

La hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres. Toutefois les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de ne pourront pas dépasser de plus de 2 mètres la hauteur de la construction.

Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent disposer de hauteurs supérieures à celles évoquées précédemment.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager).

### **Toitures**

Les toitures devront respecter une inclinaison limitée à un maximum de 45%. Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées.

D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 15% et 45%, les couvertures auront l'aspect de tuiles de couleur "rouge poterie" ou en bac acier ou plaques de fibrociment de même couleur à condition de ne présenter aucune qualité de brillance ou de réfléchissement.

Les autres types de toiture (pentes inférieures à 15% y compris les toitures-terrasses autorisées) pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leurs couleurs seront choisies dans les noirs, les gris foncés ou les verts foncés (exception faite des serres, vérandas, panneaux solaires et ombrières photovoltaïques).

### **Façades**

L'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple les bardages métalliques brillants et réfléchissants sont interdits

Les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

### **Clôtures**

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives devront s'insérer dans l'environnement de façon harmonieuse. Elles seront assurées par des haies vives (deux espèces arbustives minimum) ou par un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie ne dépassant pas 1,80 mètres, comportant un mur bahut d'une hauteur de 0,20 mètre.

Les claustras (clôtures constituées d'éléments non jointifs ou évidés) sont interdits.

Des clôtures différentes pourront être admises ou imposées pour des nécessités réglementaires.

### **Enseignes**

L'enseigne se limitera au logo et/ou à la raison sociale de l'entreprise et devra s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement. Elle sera intégrée au mur de l'entreprise ou au mur d'entrée de l'entreprise. Les enseignes lumineuses sont interdites.

## **UX 11.3 Cas particulier de l'architecture contemporaine dans la construction neuve**

L'expression "contemporaine" est définie:

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
- Sont inclus dans ce paragraphe les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie.

A ce titre ces bâtiments pourront déroger aux règles de l'article UX 11-1

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux.
- Pour les activités industrielles et artisanales, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les activités commerciales, il est exigé 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un stationnement abrité et sécurisé doit permettre d'accueillir les deux roues pour répondre aux besoins de l'ensemble du personnel.

A défaut de pouvoir répondre au nombre de places de stationnement exigé, il devra être fait la démonstration de la suffisance de la prévision en fonction de l'activité de l'installation, ainsi que de la possibilité de pouvoir y répondre en cas de changement d'affectation.



### **ARTICLE UX- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues, dans la mesure du possible. 10% de la parcelle recevant le projet devra prévoir un espace vert en pleine terre.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés au stationnement, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont recommandées. L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

#### **ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## **TITRE 3**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX**

**CARACTERISTIQUE:** Il s'agit de zones non bâties qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme. Elles sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation.

La Zone 1AUX est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités artisanales et /ou de service

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

#### **ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

#### **ARTICLE 1AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

#### **ARTICLE 1AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

#### **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

#### **ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

#### **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

#### **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

#### **ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

#### **ARTICLE 1AUX- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les règles applicables pour la zone1 AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

#### **ARTICLE 1AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les règles applicables pour la zone 1AUX sont celles prévues pour le règlement de la zone UX.

## **TITRE 4**

### **Dispositions applicables aux zones agricoles**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :**

**LA ZONE A** est une zone naturelle à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est globalement inconstructible, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Des activités touristiques peuvent être autorisées uniquement en complément de l'activité agricole.

Le **zonage A** définit un secteur **A** constructible réservé aux activités agricoles et un sous-secteur **As** inconstructible:

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

#### **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cela comprend notamment le stationnement des caravanes isolées.

#### **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés en dehors du secteur As:

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- d'habitation pour le logement des exploitants dans la limite maximale de 2 logements par exploitation et à condition que ces habitations soient à proximité des bâtiments agricoles quand la topologie le permet et qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations de tourisme à la ferme, à condition d'être nécessaires et complémentaires à une exploitation agricole existante et uniquement par aménagement des bâtiments existants.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées hors zone Natura 2000 à condition qu'elles soient pourvues d'installation éliminant les nuisances causées, et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, ni inconvénients, ni insalubrités, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements de sol, hors zone Natura 2000 à condition d'être nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Les pylônes ou antennes sous conditions que le terrain sur lequel ils sont implantés soit remis dans l'état d'origine en cas de cessation d'usage.
- Les aménagements et extension des bâtiments existants à usage d'habitation dans cette zone sont autorisés à condition :
  - que leur clos et leur couvert soit assurés.
  - que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
  - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher dans la limite de 200 m<sup>2</sup> au total (existant + extension).
- Les annexes à l'habitation d'une hauteur maximum de 2,50 mètres sont autorisées à condition de ne pas être closes sur les quatre côtés, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe et de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total. Elles sont intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation,
- Les bassins de piscines sont autorisés dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation,

## **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **A 3.1 Accès automobiles**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **A 3.2 Voiries**

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 des opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.

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

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **A 4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine ;

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place une disconnexion.

#### **A 4.2 Assainissement**

##### **A 4.2.1 : Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de raccordement au réseau public collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement conforme aux dispositions en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux recommandations du Code de la Santé Publique.

##### **A 4.2.2 : Eaux pluviales**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
- Un projet affectant l'imperméabilisation du terrain ne doit pas augmenter le débit existant sur le tènement.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des

services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. Les aménagements devront éviter la création des points d'eau dormants.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour
- assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

#### **A 4.3 Réseaux secs**

##### **A 4.3.1 : Electricité :**

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### **A 4.3.2 : Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce recul n'est pas demandé le long des chemins piétons et cyclables en site propre ;

En dehors de l'agglomération et le long des voies départementales les nouvelles constructions devront respecter l'alignement prescrit par le département.

Le recul minimum imposé aux voies ne s'applique pas pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

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

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

Non règlementé

#### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter aux définitions de à l'article DG 6.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres.

Cette hauteur maximale est portée à 12 mètres pour les bâtiments d'activité agricole et autres éléments à caractère strictement agricole.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaire à l'activité agricole.



## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

### A 11.1 Règles générales

Les constructions nouvelles ou extensions autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère des bâtiments existants sur le site et aux lieux dans lesquels ils doivent s'intégrer.

Les constructions, extensions et aménagements qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisés à condition toutefois de s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

#### **Adaptation au sol et terrassements**

Les constructions, extensions ou aménagements s'adapteront au profil du terrain naturel.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènement rendus nécessaire par la topographie du site sera adaptée à l'échelle du projet. Les enrochements, murs « cyclopéens » (blocs de rochers de grande taille) ou gabions (casiers métalliques) seront interdits.

#### **Clôtures**

##### En limite d'emprise publique ou ouverte à la circulation publique

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.
- Les clôtures seront composées de simples grillages rigides ou non rigides, posés sur un soubassement de 15 à 45 cm de hauteur maximum, impérativement enduit côté extérieur. Les angles devront être maçonnés sur la hauteur finale. La composition de ces clôtures pourra être doublées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale limitée à 1,80 mètre, plantées avec un retrait de 0,50 mètre par rapport au grillage.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle (parpaings, galets, pierre et pisé) devront être enduits, sous réserve d'une hauteur maximum de 1,60 mètre, couverture béton incluse (pas de tuiles). Ils pourront être doublés également d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximale limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins en béton et en bois sont interdites.
- Une hauteur différente pourra être admise ou imposée pour des nécessités sécuritaires ou réglementaires.
- Les portails devront être de conception très sobre sans faux emprunt : simple voligeage ou barreaudage en bois ou métal peint dans un ton neutre.

##### En limite séparative

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant. (Mur parpaing impérativement enduit « côté extérieur », mini de 15 à 45 cm + matériaux rigides de couleur neutre, ajourés pour éviter trop de prise au vent).
- Sont interdits : les matériaux souples, parements divers légers, claustras bois.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme (volet paysager).

### A 11.3 Modifications portant sur des bâtiments ayant valeur de patrimoine

Ces bâtiments sont identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et sont répertoriés sur le plan de zonage par un point.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

### A 11.4 Bâtiments agricoles

#### **Toitures**

Les toitures devront respecter une inclinaison limitée à un maximum de 45%. Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées.

D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 15% et 45%, les couvertures auront l'aspect de tuiles de couleur "rouge poterie" ou en bac acier ou plaques de fibrociment de même couleur à condition de ne présenter aucune qualité de brillance ou de réfléchissement.

Les autres types de toiture (pentes inférieures à 15% y compris les toitures-terrasses autorisées) pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance; leurs couleurs seront choisies

dans les noirs, les gris foncés ou les verts foncés (exception faite des serres, vérandas et panneaux solaires).

### **Façades**

-l'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple les bardages métalliques brillants et réfléchissants sont interdits

-les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

## **A 11.3 Cas particulier de l'architecture contemporaine dans la construction neuve**

L'expression "contemporaine" est définie:

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Sont inclus dans ce paragraphe les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie.

A ce titre ces bâtiments pourront déroger aux règles de l'article A 11-1

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les conifères et les espèces exogènes ou ornementales sont interdits dans les plantations de haie bocagères ou les boisements d'exploitation non liés à une habitation.

Dans une bande de 200 mètres située en périphérie des zones humides les surfaces herbagères extensives (prairie de fauche) sont recommandées afin de respecter les directives du DOCOB.

Les parcelles doivent être entretenues.

Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers sont interdits (rappel art A 1).

Les étangs et les mares sont des milieux préservés qui ne peuvent pas être remblayés ou asséchés définitivement.

**Secteurs identifiés** au titre des articles L151-23 et L151-19 : Voir articles DG 8 et DG9.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés au stationnement, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont recommandées. L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

### **ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné, la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## **TITRE 5**

### **Dispositions applicables aux zones naturelles**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :**

**LA ZONE N** est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison d'une part, de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Sont classés également en N les parcs des propriétés bourgeoises héritées du XIXème siècle, les parcs publics aménagés et cimetière.

Un **sous-secteur NL** a été identifié pour revoir des équipements d'hébergement touristique.

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

#### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

Toutes les occupations ou utilisation du sol non prévues à l'article N-2 et notamment le stationnement des caravanes isolées, les dépôts extérieurs permanents et déchets divers.

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur N la construction des bâtiments et ouvrages techniques est autorisée à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à usage d'équipements publics et à condition que leur localisation soit justifiée par des impératifs techniques liés notamment à des réseaux d'infrastructure tels que transformateurs électriques, station d'assainissement, pylônes etc....

Dans le **secteur N** sont autorisées les aménagements et extensions des constructions à usage d'habitation existantes à condition :

- que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- que leur clos et couvert soit assurés.
- que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 150 m<sup>2</sup> au total (existant + extension).

Dans le **sous-secteur NL** sont autorisées les habitations légères de loisirs dont la surface de plancher est inférieure ou égale à quarante mètres carrés et dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

Les annexes à l'habitation d'une hauteur maximum de 2,50 mètres sont autorisées à condition de ne pas être closes sur les quatre côtés, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par annexe et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total. Elles sont intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation,

Les bassins de piscines sont autorisés dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.

Toute construction et aménagement doit prendre en compte les risques naturels d'inondation identifiés sur le secteur concerné (voir article DG7).

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **N 3.1 Accès automobiles**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

### **N 3.2 Voiries**

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 des opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.

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

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **N 4.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine ;

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'une disconnexion.

### **N 4.2 Assainissement**

#### **N 4.2.1 : Eaux usées**

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de raccordement au réseau public collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement conforme aux dispositions en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux recommandations du Code de la Santé Publique.

#### **N 4.2.2 : Eaux pluviales**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.
- Un projet affectant l'imperméabilisation du terrain ne doit pas augmenter le débit existant sur le tènement.
- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.
- En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes les dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables et trouver un dispositif pour récupérer les eaux pluviales dans sa propriété. Les aménagement devront éviter la création des points d'eau dormants.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

### **N 4.3 Réseaux secs**

#### **N 4.3.1 : Electricité :**

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

#### **4.3.2 : Télécommunications :**

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ..... ) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ce recul n'est pas demandé le long des chemins piétons et cyclables en site propre.

En dehors de l'agglomération et le long des voies départementales les nouvelles constructions devront respecter l'alignement prescrit par le département.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES**

Les constructions nouvelles ou extensions autorisées doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres sauf pour les ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

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

Non règlementé

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Voir définition à l'article DG 6

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 7 mètres pour toutes les constructions et à 2,50 m pour les annexes.

Dans le sous-secteur NL la hauteur maximum est limitée à 5 mètres.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Rappel article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

### **N 11.1 Règles générales**

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les pastiches d'architecture étrangère au site sont interdits.

Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine. En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques portails, sheds, cheminée, ouvertures etc....).

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'Urbanisme (volet paysager).

### **Adaptation au sol et terrassements**

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

La réalisation de travaux de terrassements ou de soutènement rendus nécessaire par la topographie du site seront adaptés à l'échelle du projet. Les enrochements, murs « cyclopéens » (blocs de rochers de grande taille) ou gabions (casiers métalliques) seront interdits.

### **Façades**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Il est recommandé d'employer des enduits à grains fins ou des peintures minérales et des badigeons à la chaux présentant le moins d'aspérités possibles pour éviter l'encrassement et favoriser l'évacuation de l'humidité.

Les revêtements en bois ou les bardages métalliques seront autorisés sur des parties de façades (60% maximum) ou des annexes.

### **Toitures**

Les toitures seront de pente uniforme comprises entre 35 et 50 % sauf pour les toitures végétalisées et les annexes qui pourront présenter une pente inférieure.

Les couvertures seront de couleur rouge ou rouge nuancé en matériaux naturels (tuiles creuses ou mécaniques plates losangées) sauf pour les toitures végétalisées et les annexes non accolées d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'extension de constructions existantes telle que des vérandas et lorsque des raisons techniques l'imposent comme par exemple dans le cas des couvertures de piscine, des serres, les prescriptions concernant les couvertures ne s'appliquent pas.

### **Equipements techniques**

Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en priorité en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

En cas d'impossibilité techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

### **Clôtures**

#### En limite d'emprise publique ou ouverte à la circulation publique

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.
- Les clôtures seront composées de simples grillages rigides ou non rigides, posés sur un soubassement de 15 à 45 cm de hauteur maximum, impérativement enduit côté extérieur. Les angles devront être maçonnés sur la hauteur finale. La composition de ces clôtures pourra être doublées de haies vives d'essences locales d'une hauteur maximale limitée à 1,80 mètre, plantées avec un retrait de 0,50 mètre par rapport au grillage.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle (parpaings, galets, pierre et pisé) devront être enduits, sous réserve d'une hauteur maximum de 1,60 mètre, couverture béton incluse (pas de tuiles). Ils pourront être doublés également d'une haie vive d'essences locales d'une hauteur maximale limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins en béton et en bois sont interdites.
- Une hauteur différente pourra être admise ou imposée pour des nécessités sécuritaires ou réglementaires.
- Les portails devront être de conception très sobre sans faux emprunt : simple voligeage ou barreaudage en bois ou métal peint dans un ton neutre.

#### En limite séparative

- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Les clôtures seront traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant. (Mur parpaing impérativement enduit « côté extérieur », mini de 15 à 45 cm + matériaux rigides de couleur neutre, ajourés pour éviter trop de prise au vent).
- Sont interdits : les matériaux souples, parements divers légers, claustras bois.

### **N 11.3 Cas particulier de l'architecture contemporaine dans la construction neuve**

L'expression "contemporaine" est définie:

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Sont inclus dans ce paragraphe les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie.

A ce titre ces bâtiments pourront déroger aux règles de l'article A 11-1.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les conifères et les espèces exogènes ou ornementales sont interdits dans les plantations de haie bocagères ou les boisements d'exploitation non liés à une habitation.

Les parcelles doivent être entretenues.

Sont interdits les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers.

##### **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

**Secteurs identifiés** au titre des articles L151-23 et L151-19 : Voir articles DG 8 et DG9.

Les étangs et les mares sont des milieux préservés qui ne peuvent pas être remblayés ou asséchés définitivement.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les espaces réservés au stationnement, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont recommandées.

L'utilisation de matériaux durable pour la construction est recommandée.

#### **ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non règlementé