

DEPARTEMENT DE L' AISNE

Commune de SAINT-EUGENE

# Plan Local d'Urbanisme

## REGLEMENT

### Document n°4.1 : Pièce écrite

“Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
communautaire du

25 septembre 2017

approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet et  
Signature du Président de la  
Communauté  
d'Agglomération de la Région  
de Château-Thierry



**GEOGRAM sarl**

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

## *Sommaire*

<b><i>Titre 1 : Dispositions générales .....</i></b>	<b>3</b>
<b><i>Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines .....</i></b>	<b>7</b>
<b>Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>8</b>
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>18</b>
<b><i>Titre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser .....</i></b>	<b>27</b>
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone AU .....</b>	<b>28</b>
<b><i>Titre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole .....</i></b>	<b>37</b>
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A .....</b>	<b>38</b>
<b><i>Titre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle .....</i></b>	<b>47</b>
<b>Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>48</b>
<b><i>Titre 6 : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés ..</i></b>	<b>57</b>

*Titre 1:*

# Dispositions générales



La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR), l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont introduit une recodification « à droit constant » du code de l'urbanisme, entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Toutefois, l'article 12 (VI) du décret précité offre la possibilité d'appliquer les articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, dans le cadre de procédures engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Tel est le cas du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-EUGÈNE.

Le présent règlement est donc établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, en vigueur au 31 décembre 2015.

*En cas de divergence d'écriture entre diverses pièces du dossier de PLU, les dispositions du présent règlement écrit prévaudront.*

## **ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-EUGÈNE délimité aux documents graphiques n°4.2A et 4.2B.

## **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières :

### **Les zones urbaines**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

**Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.**

Sur le territoire de SAINT-EUGÈNE, on distingue :

- **La zone UA** : zone urbaine correspondant à la partie la plus ancienne du village. Elle comporte un secteur UAp, secteur patrimonial ;

→ **La zone UB** : zone urbaine d'extension de type pavillonnaire.

### **Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n°4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU.

**Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.**

### **Les zones agricoles**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

**La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

### **Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

**La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**

### **Objets de la réglementation**

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quinze articles :

- **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- **Article 3** - Accès et voirie
- **Article 4** - Desserte par les réseaux

- **Article 5** - Caractéristiques des terrains
- **Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** - Emprise au sol
- **Article 10** - Hauteur maximum des constructions
- **Article 11** - Aspect extérieur
- **Article 12** - Obligations de réaliser des places de stationnement
- **Article 13** - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- **Article 14** - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- **Article 15** - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

*Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.*

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales ;
- **Les chemins de randonnées** inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnée (P.D.I.P.R) ;
- **Les bâtiments agricoles** pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dans le respect de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
- **Les éléments remarquables**, identifiés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Accès pour rejoindre la zone AU « Dessous les Vignes »	130m <sup>2</sup>	Commune de Saint-Eugène

## Titre 2 :

# Dispositions applicables aux zones urbaines



## **CHAPITRE 1 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

**UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION ET COULÉES DE BOUE (PPRICB N°41 DU SURMELIN), QUI CONCERNE NOTAMMENT LA COMMUNE, EST EN COURS D'ÉLABORATION, LES AUTORISATION D'URBANISME DEVONT TENIR COMPTE DE SES PRESCRIPTIONS.**

**LES PROJETS TIENDRONT COMPTE DU PÉRIMÈTRE D'ÉLOIGNEMENT ET DE RÉCIPROCITÉ DU BÂTIMENT D'ÉLEVAGE CLASSÉ ICPE ROUTE DE CONDÉ, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L111-3 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME.**

### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ↪ Les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- ↪ Les éoliennes d'autoconsommation ;
- ↪ Les antennes de téléphonie mobile.

*Dans le secteur UA<sub>p</sub> :* sont également interdits :

- ↪ Les panneaux solaires et photovoltaïques en toiture : ils pourront être installés sur des bâtiments annexes, au sol ou sur des mâts ;
- ↪ Les maisons en bois.

### **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

*Tous travaux visant à modifier ou à supprimer, un élément identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).*

#### **Sont autorisés sous condition :**

- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- ↪ Les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de

nuisances (bruit, odeur...) supplémentaires pour le voisinage ;

- ↪ La reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage ;
- ↪ L'installation d'abris de jardins à raison de un par unité foncière ;
- ↪ L'extension et la modification de bâtiments d'activités existantes limitées à 30% ;
- ↪ Les équipements publics.

Dans le secteur UAp : sont uniquement autorisées :

- ↪ La stricte reconstruction à l'identique ;
- ↪ La réhabilitation, l'extension et la modification de constructions existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher.

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

---

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2. Assainissement**

##### **✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### **✓ Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

Pour les constructions nouvelles, les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

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

---

Les terrains devront pouvoir recevoir un système individuel d'assainissement.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies de desserte ou avec un recul maximal de 5 mètres.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions principales doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

En cas de retrait, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un retrait identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau avec comble aménageable (R+1+comble) ;
- ou 10 mètres au faitage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

---

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire 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 ouvrage 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 ».

Dans le respect de l'article L 111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

*Sont annexées au présent document, les recommandations du SDAP pour assurer la qualité des constructions nouvelles dans leur environnement.*

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

## **11.2. Volumes**

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements bâtis.

Les volumes doivent être simples et de forme rectangulaire.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

## **11.3. Toitures et ouvertures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes d'une inclinaison minimale de 45° (100%) sans débordement latéral. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrasse ou à faible pente, est autorisée en façade arrière.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate traditionnelle, la tuile mécanique petit moule, la tuile plate type « Elysée » ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identiques.

Les toitures noires sont interdites.

Les menuiseries extérieures, volets et persiennes doivent être peints. Les teintes criardes seront exclues. La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Seuls les volets pleins en bois avec barre horizontale ou les persiennes seront autorisés.

Les fenêtres seront plus hautes que larges.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle d'une largeur maximale d'1,30 mètre. Les châssis de toiture n'excéderont pas une largeur de 0,78 mètre.

Les lucarnes et les châssis de toit seront alignés sur les baies des étages inférieurs.

Les « chiens assis » et les lucarnes rampantes sont interdits.

*Dans le secteur UAp*, les châssis de toit visibles depuis la place sont interdits.

#### **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et teintés dans la masse.

Les coffres de volets roulants non dissimulés seront interdits côté rue.

#### **Sont interdits :**

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage ;
- Les enduits blancs ;
- Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints ;
- Les bardages en tôle ondulée non peinte ;
- Les imitations de matériaux naturels tels que faux pans de bois ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en plastique et composites.

*Dans le secteur UAp,* les volets roulants visibles depuis la place sont interdits. Les volets seront battants, pleins, en bois et devront être peints de teintes pastelles. Les enduits seront lisses et épais sans laisser apparaître la structure du mur.

#### **11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou implantées en limite séparative.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers, ...).

### **11.6. Clôtures**

Côté rue, les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierre ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté, et surmonté ou non d'une grille.

En limite de propriété, les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'espèces végétales endémiques.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

En tout état de cause, lorsqu'un mur ancien préexiste, il devra être restauré si besoin, conservé et entretenu, qu'il soit en façade ou en limite latérale.

Les brise-vues sont interdits.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

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

\* Pour les logements individuels : deux places de stationnement y compris le garage.

\* Pour les immeubles collectifs : au moins une place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

\* Pour les logements locatifs financés par l'Etat : une place de stationnement.

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur UAp : non réglementé.

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

---

*Tous travaux visant à modifier (ou à supprimer) un élément identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).*

Concernant les clôtures végétales qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales.

Les terrains devront conserver 20 % de leur surface en pleine-terre.

Dans le secteur UAp : non réglementé

### **ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

### **ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux .Ils devront être en nombre et en section suffisamment importants pour anticiper l'évolution technologique.

## **CHAPITRE 2 :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

**UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION ET COULÉES DE BOUE (PPRICB N°41 DU SURMELIN), QUI CONCERNE NOTAMMENT LA COMMUNE, EST EN COURS D'ÉLABORATION, LES AUTORISATION D'URBANISME DEVRONT TENIR COMPTE DE SES PRESCRIPTIONS.**

### **ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ↪ Les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- ↪ Les antennes de téléphonie mobile ;
- ↪ Les éoliennes d'autoconsommation.

### **ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*

*Tous travaux visant à modifier ou à supprimer, un élément identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).*

#### **Sont autorisés sous condition :**

- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- ↪ Les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances (bruit, odeur...) supplémentaires pour le voisinage ;
- ↪ La reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage ;
- ↪ L'installation d'abris de jardins à raison de un par unité foncière ;
- ↪ L'extension et la modification de bâtiments d'activités existantes limitées à 30% ;
- ↪ Les équipements publics.

---

**ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise minimum de 6,50 m (avec une chaussée de 5 m) excepté pour les voies avec un sens unique de circulation où la largeur pourra être plus réduite.

---

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

---

**4.1. Alimentation en eau potable**

✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** :

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**✓ Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

Pour les constructions nouvelles, les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

---

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Les terrains devront pouvoir recevoir un système individuel d'assainissement.

---

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies de desserte ;
- Soit dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle doit être édifiée en respectant le même retrait que le bâtiment existant, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Les extensions de constructions existantes, ne respectant pas la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

---

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

---

---

**SEPARATIVES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieur à 3 mètres.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un retrait identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol est fixée à 40%.

---

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+combles) ;
- ou 10 mètres au faitage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

---

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire 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 ouvrage 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 ».

Dans le respect de l'article L 111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

*Sont annexées au présent document, les recommandations du SDAP pour assurer la qualité des constructions nouvelles dans leur environnement.*

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

**11.2. Volumes**

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements bâtis.

Les volumes doivent être de forme rectangulaire.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

**11.3. Toitures et ouvertures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes d'une inclinaison minimale de 45° (100%) sans débordement latéral. Toutefois, en cas d'extension d'une construction existante, la toiture-terrace ou à faible pente, est autorisée en façade arrière.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate traditionnelle, la tuile mécanique petit moule, la tuile plate type « Elysée » ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identiques.

Les toitures noires sont interdites.

Les menuiseries extérieures, volets et persiennes doivent être peints. Les teintes criardes seront exclues. La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles et seront plus hautes que larges.

Les lucarnes et les châssis de toit seront alignés sur les baies des étages inférieurs.

#### **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et teintés dans la masse.

#### **Sont interdits :**

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage ;
- Les enduits blancs ;
- Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints ;
- Les bardages en tôle ondulée non peinte ;
- Les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en plastique et composites.

### **11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou implantées en limite séparative.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers, ...).

### **11.6. Clôtures**

Côté rue, les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierre ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté, et surmonté ou non d'une grille.

En limite de propriété, les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'espèces végétales endémiques. Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont autorisées en limites latérales, sur une hauteur de 50 cm soit environ une plaque surmontée d'un grillage en mailles rigides.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

En tout état de cause, lorsqu'un mur ancien préexiste, il devra être restauré si besoin, conservé et entretenu, qu'il soit en façade ou en limite latérale.

Les brise-vues sont interdits.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

---

**ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

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

- \* Pour les logements individuels : deux places de stationnement y compris le garage.
- \* Pour les immeubles collectifs : au moins une place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- \* Pour les logements locatifs financés par l'Etat : une place de stationnement.

*Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses* : Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

---

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

---

*Tous travaux visant à modifier (ou à supprimer) un élément identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).*

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de la voirie. Ces espaces verts devront représenter au moins 10% de la surface totale de la zone à aménager.

Les terrains devront conserver 30% de leur surface en pleine-terre.

---

**ARTICLE UB 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- ↳ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ↳ Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ↳ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ↳ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- ↳ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux. Ils devront être en nombre et en section suffisamment important pour anticiper l'évolution technologique.

## Titre 3 :

# Dispositions applicables à la zone à urbaniser



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

**UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION ET COULÉES DE BOUE (PPRICB N°41 DU SURMELIN), QUI CONCERNE NOTAMMENT LA COMMUNE, EST EN COURS D'ÉLABORATION, LES AUTORISATION D'URBANISME DEVRONT TENIR COMPTE DE SES PRESCRIPTIONS.**

### **ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ↪ Les antennes de téléphonie mobile ;
- ↪ Les éoliennes d'autoconsommation.

### **ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

**Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

- ↪ Les constructions à usage d'habitation ;
- ↪ Les constructions à usage d'activités tertiaires, services et bureaux, commerces, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population ;
- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone et respectant la pente naturelle du terrain ;
- ↪ L'installation d'abris de jardins à raison de un par unité foncière ;
- ↪ Les équipements publics ;

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

---

#### **3.1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Voirie**

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise minimum de 6,50 m (avec une chaussée de 5m) excepté pour les voies avec un sens unique de circulation où la largeur pourra être plus réduite.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

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

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

✓ **Eau potable :** toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

✓ **Eau à usage non domestique :** les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

✓ **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux

pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

Pour les constructions nouvelles, les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

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

---

Les terrains devront pouvoir recevoir un système individuel d'assainissement.

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

Les constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies de desserte ;
- Soit dans une bande entre 5 et 15 mètres.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

*Par dérogation à l'article R 123-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.*

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieur à 3 mètres.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle

---

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol est fixée à 40%.

---

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un rez-de-chaussée plus combles aménageables (R+combles) ;
- ou 10 mètres au faitage par rapport au sol naturel pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques, architecturales ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages.

---

**ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire 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 ouvrage 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 ».

Dans le respect de l'article L 111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

*Sont annexées au présent document, les recommandations du SDAP pour assurer la qualité des constructions nouvelles dans leur environnement.*

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

### **11.2. Volumes**

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements bâtis.

Les volumes doivent être de forme rectangulaire.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

### **11.3. Toitures et ouvertures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes d'une inclinaison comprise entre 35° (80%) et 45° (100%) sans débordement latéral. Toutefois, la toiture-terrasse ou à faible pente est autorisée en façade arrière.

Les toitures noires sont interdites.

Les lucarnes et les châssis de toit seront alignés sur les baies des étages inférieurs.

Les menuiseries extérieures, volets et persiennes doivent être peints. Les teintes criardes seront exclues. La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles et seront plus hautes que larges.

Les lucarnes et les châssis de toit seront alignés sur les baies des étages inférieurs.

### **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et teintés dans la masse.

**Sont interdits :**

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage ;
- Les enduits blancs ;
- Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints ;
- Les bardages en tôle ondulée non peinte ;
- Les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en plastique et composites.

**11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou implantées en limite séparative.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers, ...).

**11.6. Clôtures**

Les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierre ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté, et surmonté d'une grille à barreaux ronds verticaux ;
- soit un grillage doublé ou non d'une haie d'espèces végétales endémiques.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites sauf en limites séparatives où elles sont autorisées sur une hauteur de 50 cm soit une plaque, surmontée d'un grillage en mailles rigides.

Les brise-vues sont interdits.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

## **ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle. En particulier, il est exigé :

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

- \* Pour les logements individuels : deux places de stationnement y compris le garage.
- \* Pour les immeubles collectifs : au moins 2 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
- \* Pour les logements locatifs financés par l'Etat : une place de stationnement.

*Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses : Une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.*

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

---

**ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Concernant les clôtures végétales, qu'elles soient sur rue ou en limite de propriété, elles seront composées d'arbustes et de haies d'essences locales.

Les opérations d'aménagements d'ensemble doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de la voirie. Ces espaces verts devront représenter au moins 10% de la surface totale de la zone à aménager.

Les terrains devront conserver 30% de leur surface en pleine-terre.

---

**ARTICLE AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

---

**ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux. Ils devront être en nombre et en section suffisamment important pour anticiper l'évolution technologique.



## Titre 4 :

# Dispositions applicables à la zone agricole



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

**UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION ET COULÉES DE BOUE (PPRICB N°41 DU SURMELIN), QUI CONCERNE NOTAMMENT LA COMMUNE, EST EN COURS D'ÉLABORATION, LES AUTORISATION D'URBANISME DEVRONT TENIR COMPTE DE SES PRESCRIPTIONS.**

**LES PROJETS TIENDRONT COMPTE DU PÉRIMÈTRE D'ÉLOIGNEMENT ET DE RÉCIPROCITÉ DU BÂTIMENT D'ÉLEVAGE CLASSÉ ICPE ROUTE DE CONDÉ, CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L111-3 DU CODE RURAL ET DE LA PÊCHE MARITIME.**

### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

---

- ↪ Toutes constructions et installations non liées à l'activité agricole, hors cas mentionnés à l'article A2 ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ↪ Les carrières.

### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITION**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les Espaces Boisés Classés.*

*Tous travaux visant à modifier ou à supprimer, un élément identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).*

#### **Sont admis sous conditions :**

- ↪ Les constructions à usage d'habitation, de commerce ou de bureau liées à une exploitation agricole ;
- ↪ Les constructions liées et nécessaires à la diversification des activités agricoles et à la valorisation non alimentaire des agro ressources ;
- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ;
- ↪ Les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire ;
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :
  - De la réalisation d'une étude hydraulique et des équipements nécessaires à la gestion des ruissellements (exemple bassin).
  - Du maintien d'au moins 5 % de la surface aménagée en l'état végétal

naturel.

- ↪ La reconstruction des bâtiments sinistrés (hormis les habitations légères de loisirs), mais affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher correspondant à celle détruite ;
- ↪ L'extension de constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher ;
- ↪ *Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage*, le changement de destination dès lors qu'il ne vient pas nuire à l'activité agricole dans le respect de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ; ce changement de destination sera autorisé sous réserve de la prise en charge des réseaux, des accès et de l'équipement global par le porteur de projet ;
- ↪ Les abris de jardins sont autorisés sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance inférieure à 15m de cette construction principale.

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation de sols envisagé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

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

---

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### **4.2. Assainissement**

✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation

sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **✓ Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

Pour les constructions nouvelles, les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.*

Les constructions doivent être implantées à au moins 25 mètres de l'alignement des voies.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.*

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 5 mètres.

Les extensions de constructions existantes ne respectant la règle, peuvent être édifiées avec un recul identique à la construction agrandie.

La reconstruction à l'identique après sinistre de construction ne respectant pas la règle est autorisée.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, ni aux constructions et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.*

Entre deux bâtiments doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R+1+Combles).

La hauteur au faîtage des autres constructions ne peut excéder 15 mètres, mesurés à partir du terrain naturel sauf contraintes techniques liées à l'activité.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- Les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- Les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale ;
- Les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle, dans la limite de la hauteur du bâtiment étendu ;
- Les ouvrages techniques agricoles de type « silos » ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

---

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

**11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire 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 ouvrage 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 ».

Dans le respect de l'article L 111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

**11.2. Volumes**

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements bâtis.

Les volumes doivent être de forme rectangulaire.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

**11.3. Toitures et ouvertures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes d'une inclinaison comprise entre 35° (80%) et 45° (100%) sans débordement latéral. Toutefois, la toiture-terrasse ou à faible pente est autorisée en façade arrière ainsi que pour les bâtiments agricoles.

Les toitures noires sont interdites.

Les lucarnes et les châssis de toit seront alignés sur les baies des étages inférieurs.

Les menuiseries extérieures, volets et persiennes doivent être peints. Les teintes criardes seront exclues. La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles et seront plus hautes que larges.

Les lucarnes et les châssis de toit seront alignés sur les baies des étages inférieurs.

#### **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et teintés dans la masse.

#### **Sont interdits :**

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage ;
- Les enduits blancs ;
- Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints ;
- Les bardages en tôle ondulée non peinte ;
- Les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings... ;
- Les bardages en plastique et composites.

### **11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou implantées en limite séparative.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers, ...).

### **11.6. Clôtures**

En application de l'article \*R421-2 du Code de l'Urbanisme :

« Sont dispensées de toute formalité au titre du présent code, [...] sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement : [...].les clôtures nécessaires à l'activité agricole [...]. »

Les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierre ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté, et surmonté d'une grille à barreaux ronds verticaux ;
- soit un grillage doublé ou non d'une haie d'espèces végétales endémiques.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites sauf en limites séparatives où elles sont autorisées sur une hauteur de 50 cm soit une plaque, surmontée d'un grillage en mailles rigides.

Les brise-vues sont interdits.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

### **ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle.

### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

*Tous travaux visant à modifier (ou à supprimer) un élément identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).*

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Des plantations d'accompagnement seront obligatoires pour toutes les nouvelles constructions.

### **ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE**

---

**COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## Titre 5 :

# Dispositions applicables à la zone naturelle



## **CHAPITRE UNIQUE :** **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

**UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION ET COULÉES DE BOUE (PPRICB N°41 DU SURMELIN), QUI CONCERNE NOTAMMENT LA COMMUNE, EST EN COURS D'ÉLABORATION, LES AUTORISATION D'URBANISME DEVRONT TENIR COMPTE DE SES PRESCRIPTIONS.**

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

---

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:**

- ↪ Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 ;
- ↪ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ↪ L'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé ;
- ↪ Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- ↪ L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉS SOUS CONDITIONS**

---

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés.*

*Tous travaux visant à modifier ou à supprimer, un élément identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).*

**Sont admis sous conditions :**

- ↪ Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- ↪ Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :
  - De la réalisation d'une étude hydraulique et des équipements nécessaires à la gestion des ruissellements (exemple bassin).
  - Du maintien d'au moins 5% de la surface aménagée en l'état végétal naturel.
- ↪ La reconstruction à l'identique après sinistre, dans la limite de la surface de plancher détruite ;
- ↪ L'extension de constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- ↪ La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.
- ↪ *Dans le périmètre de protection rapprochée de l'aqueduc de la Dhuis, sont seulement autorisées les constructions et installations nécessaires à son exploitation.*

---

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles publiques ou privées doivent permettre de satisfaire aux besoins de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation de sols envisagé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

---

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1. Alimentation en eau potable**

✓ **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

**4.2. Assainissement****✓ Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :**

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**✓ Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs (articles 640 et 641 du Code Civil).

Pour les constructions nouvelles, les eaux de pluie seront infiltrées à la parcelle.

---

**ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, y compris ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc.*

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies.

En cas de rénovation ou d'extension d'un immeuble déjà implanté, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul au moins équivalent à celui de la construction existante.

La reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante ne respectant pas la règle est autorisée.

---

**ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, y compris ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc.*

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

En cas de rénovation ou d'extension d'un immeuble déjà implanté, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul équivalent à celui de la construction existante.

La reconstruction à l'identique après sinistre d'une construction existante ne respectant pas la règle est autorisée.

---

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

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

**ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

*Ces dispositions ne sont pas exigées pour les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics, y compris ceux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc.*

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres au faîtage, mesurés à partir du terrain naturel.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ↳ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- ↳ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

---

**ARTICLE N 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

---

**11.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage urbain et la tenue générale de l'agglomération.

En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire 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 ouvrage 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 ».

Dans le respect de l'article L 111-16, les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou innovante sur le plan énergétique sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

**11.2. Volumes**

Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants pour s'insérer dans l'ensemble existant et s'inscrire dans le mouvement général des groupements bâtis.

Les volumes doivent être de forme rectangulaire.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

### **11.3. Toitures et ouvertures**

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes d'une inclinaison comprise entre 35° (80%) et 45° (100%) sans débordement latéral. Toutefois, la toiture-terrasse ou à faible pente est autorisée en façade arrière.

Les toitures noires sont interdites.

Les lucarnes et les châssis de toit seront alignés sur les baies des étages inférieurs.

Les menuiseries extérieures, volets et persiennes doivent être peints. Les teintes criardes seront exclues. La forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles et seront plus hautes que larges.

Les lucarnes et les châssis de toit seront alignés sur les baies des étages inférieurs.

### **11.4. Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les soubassements seront traités en continuité avec le mur qui les surmonte.

L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau.

Les enduits seront de tonalité neutre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale, et teintés dans la masse.

#### **Sont interdits :**

- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage ;
- Les enduits blancs ;
- Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints ;
- Les bardages en tôle ondulée non peinte ;

- Les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ;
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les bardages en plastique et composites.

### **11.5. Garages et bâtiments annexes**

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être jointives ou implantées en limite séparative.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquement, autobus, containers, ...).

### **11.6. Clôtures**

Les clôtures devront être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées :

- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 1 mètre en pierre ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté, et surmonté d'une grille à barreaux ronds verticaux ;
- soit un grillage doublé ou non d'une haie d'espèces végétales endémiques.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites sauf en limites séparatives où elles sont autorisées sur une hauteur de 50 cm soit une plaque, surmontée d'un grillage en mailles rigides.

Les brise-vues sont interdits.

### **11.7. Dispositions particulières**

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

### **ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle.

### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

*Tous travaux visant à modifier (ou à supprimer) un élément identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme est soumise à déclaration préalable (ou à permis de démolir).*

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ainsi que tout mode d'occupation des sols, de nature à compromettre la conservation et la création de boisements.

Des plantations d'accompagnement seront obligatoires pour toutes les nouvelles constructions.

### **ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## Titre 6 :

# Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés



---

**CARACTERE DES TERRAINS**

---

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7, R\*421-23 et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

---

**ARTICLE L 113 -1 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

---

**ARTICLE L 113 -2 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

---

**ARTICLE L 113 -3 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

---

#### **ARTICLE L 113 -4 DU CODE DE L'URBANISME**

---

L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

---

#### **ARTICLE L 113 -5 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

---

#### **ARTICLE L 113 -6 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ainsi que le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels ainsi que des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les conventions peuvent prévoir la prise en charge totale ou partielle par les collectivités du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces et le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

---

**ARTICLE L 113 -7 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet de convention est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement.

---

**ARTICLE \*R 421-23 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...) g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ; (...).

---

**ARTICLE R 421-23-2 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Par exception au g de l'article R. 421-23, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

**SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 203,24 hectares**

*Annexe :*



---

**CAHIER DE RECOMMANDATIONS ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES  
EMISES POUR LES CONSTRUCTIONS DANS LE  
PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

---

**Typologie**

Les constructions projetées seront respectueuses de l'environnement et du patrimoine en s'inspirant des formes, de l'implantation et des matériaux localement employés dans l'architecture traditionnelle locale.

Les constructions d'expression contemporaine innovante s'inscrivant dans une démarche « développement durable » sont toutefois admises dans la mesure où elles se justifient par une bonne intégration environnementale sans heurt avec le paysage. Elles pourront, dans ce cas faire l'objet d'adaptations aux prescriptions ci-après.

Toutefois, dans tous les cas, elles ne doivent pas relever d'un pastiche d'une architecture étrangère à la région tant par leur volumétrie générale que par leurs modénatures.

**Volumétrie des constructions s'inspirant des bâtiments traditionnels**

Les constructions devront être d'une simplicité de volume et d'une unité de conception. Il doit être évité tout décrochement superflu et non traditionnel (exemple : porche rentrant, cassure de toit, débords latéraux de toiture, piliers obliques...).

Afin de diminuer l'importance des pignons, la largeur de ceux-ci devra être aussi réduite que possible et **ne pourront excéder 8,50 m de large, au profit de la longueur. Les maisons traditionnelles sont de proportion rectangulaire, dans le rapport minimum 1/1,5.**

Les hauteurs des murs gouttereaux ne doivent pas engendrer un effet prédominant de la toiture incompatible avec les typologies architecturales locales. En cas de construction de type R+combles, la hauteur sous égout doit avoir un rapport d'environ 3 m de hauteur sous égout sur 7 à 9 m de hauteur totale sous faitage. **Elle doivent être au minimum de 2,80 m sous corniche (hauteur des façades supérieure ou égale à la hauteur de la toiture).**

**Implantation des constructions**

L'implantation par rapport à l'alignement peut être variable mais on doit observer une cohérence avec le bâti environnant ; on doit respecter une ligne de faitages ne rompant pas avec la tradition locale mais s'y intégrant sans heurt (pas de construction « en plan d'angle ouvert »).

Les constructions peuvent être implantées soit sur la limite séparative, soit en observant la marge de recul relevant du règlement local applicable.

**Adaptation au sol**

Le niveau du rez-de-chaussée doit être défini de manière à permettre un accès sans remblai créant des effets de butte. Au besoin des perrons peuvent être proposés.

### Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Un rez-de-chaussée plus un niveau de combles aménageables (R + combles) avec un maximum de 9 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel au faitage.

Un rez-de-chaussée et un étage plus un niveau de combles (R+1+ combles) avec un maximum de 7,00 m à l'égout du toit.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au sol naturel ainsi que les déblais excessifs sont interdits.

### LES COUVERTURES

Les constructions seront recouvertes par une toiture à deux versants d'une inclinaison minimale de 40 à 45° pour les constructions R+combles et 35° pour les constructions R+1+combles, sauf les annexes ou vérandas accolées à l'habitation ou implantées en limite séparative qui pourront avoir une pente plus faible.

Les couvertures pourront être réalisées, suivant la typologie dominante de la commune, avec l'un des matériaux suivant :

- En **petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite**, 60 à 80 au m<sup>2</sup>, de teinte rouge flammé, brun rouge foncé ou nuancé, excluant le noir pur et le jaune paille.

Exemples : Phalempin, Vieille France, Pontigny Patrimoine, Drakkar, Auboïs et tout modèle similaire.

- En petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite, sans emboîtement 27 minimum au m<sup>2</sup> de teinte terre cuite flammée, rouge foncé ou nuancé, excluant le noir, le marron et le jaune paille.

Exemples : Elysée Lambert, Bocage, Arpège évolution Lafarge, St Foy Imérys et tout modèle similaire.

- En tuiles à emboîtement d'aspect plat, obligatoirement à pureau droit (non biseauté) de format 20 à 23/m<sup>2</sup> de ton terre cuite flammée, rouge foncé ou nuancé, excluant le noir, le marron et le jaune paille.

- En ardoises naturelles 22x32, ou en ardoises synthétiques format 23x34 ou 24x40 maximum, de teinte bleu ardoise, type « Kergeoat » d'Eternit ou équivalent, pose droite et horizontale. Afin d'éviter les phénomènes de scintillement, il est recommandé d'utiliser des crochets en inox de teinte noire ou « anthracite ».

- En **zinc** ou panneaux d'acier lisses, à joints debout et couvre-joints pour les annexes.

Sont exclus : bacs aciers, bardeaux de bitume, tuiles noires dites « ardoisées ».

Les gouttières et descentes seront réalisées en zinc.

Ces prescriptions sont susceptibles d'adaptations pour les constructions d'expression contemporaine innovante (voir paragraphe « typologie » - exemple : toiture végétalisée).

### Houteaux

Les chiens assis (lucarnes rampantes), houteaux ou fenêtres triangulaires de toit sont étrangers à la région et ne peuvent être acceptés.

### Lucarnes

Les lucarnes seront de types dit « à la capucine » ou à pignons, couvertes en tuile de format minimum 27 m<sup>2</sup> (ou ardoises selon les cas), toujours exécutées en charpente.

Leur largeur hors tout sera inférieure à celle des ouvertures de la façade. La largeur des menuiseries ne devra pas **excéder 0,80 m x 1,15 m**. Elles seront alignées dans l'axe des ouvertures basses. Elles seront espacées d'au moins 5 m.

#### Châssis de toit

Les châssis de toit **ne dépasseront pas 78 cm x 98 cm (hauteur)**. Ils seront **encastrés** dans la couverture et non pas posés en saillie. Ils seront axés sur les baies des étages inférieurs ou sur les trumeaux et situés dans la partie inférieure du rampant de couverture. Le nombre des ouvertures en toiture sera inférieur à celui des ouvertures en façades. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

#### Souches de cheminée

Les souches de cheminée doivent être rectangulaires et massives. La plus petite dimension ne sera pas inférieure à 0,40 m. Elles seront réalisées de préférence en briques rouges (briques flammées interdites).

### LES FACADES

Les appuis de fenêtre seront réalisés en pierre ou en béton moulé teinté. Certains éléments de briques peuvent être autorisés s'il s'agit de briques rouges ordinaires (briques flammées interdites).

**Il sera prévu une corniche** en pierre ou en béton moulé à l'égout du toit. Cette corniche pouvant être en quart de rond et doucine, triangle droit ou légèrement bombé ou simplement chanfreinée. Les coffrages bois ne sont pas de tradition locale, ils sont proscrits.

Afin d'animer les façades principales, il peut être réalisé un bandeau plat filant au niveau du plancher d'étage légèrement saillant en pierre ou en enduit lissé ton pierre. Ce bandeau ne sera pas retourné sur les pignons.

Des modénatures **peuvent être réalisées : encadrements de baies**, linteaux. Les encadrements de baies et tableaux peuvent être réalisés en enduit lissé, sans saillie et de même teinte que l'enduit principal.

Les antennes paraboliques seront disposées de manière à être dissimulées au mieux. Les antennes de petite taille et rectangulaires sont à privilégier.

Ces prescriptions sont susceptibles d'adaptations pour les constructions d'expression contemporaine innovante (voir paragraphe « typologie »).

### LES PAREMENTS EXTERIEURS

Les différents murs des constructions doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions locales.

#### En pierre calcaire

L'emploi d'éléments en pierre calcaire locale est conseillé.

Les pierres de taille et les moellons calcaire locaux, rejointoyés à la chaux hydraulique naturelle exclusivement, sans ciment, peuvent être employés en totalité ou partiellement (partie de façades, linteaux, chaînes d'angle, soubassements, bandeaux, seuils, piliers, annexes, clôtures muret de soutènement etc...). L'emploi de fausses pierres ou plaquettes de parement d'imitation est exclu.

### Les enduits

Les enduits seront de préférence réalisés à la chaux hydraulique naturelle.  
La finition sera grattée voire talochée lissée à la truelle pour la façade principale.

Les enduits industriels peuvent être utilisés. Ils seront de **type minéral à la chaux naturelle, de tonalité beige soutenu, grège** ou approchant (le ton « dit pierre » offre une gamme de teintes industrielles inappropriées). La finition sera grattée fin, talochée, broyée ou lissée à la truelle. Les finitions suivantes sont strictement exclues :  
écrasée, mouchetée, ribée, jetée truelle, tyrolienne.

### Le Bois

Il n'est autorisé que pour les constructions justifiant d'une recherche s'inscrivant dans le cadre d'une architecture innovante à caractère de développement durable (voir paragraphe « typologie »).

#### Sont interdits :

Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints.  
Les enduits de tons blanc, blanc cassé ou jaune.  
La mise en peinture des façades ou de murs en brique apparente.  
Les bardages en tôle ondulée.  
Les plaques béton.  
Les briques de teinte jaune flammée.  
Les matériaux destinés à être recouverts.

### LES GARAGES ET BATIMENTS ANNEXES

Les façades des annexes pourront être traitées en bardage bois posés verticalement ou horizontalement, avec couvre-joints ou rainures et languettes ou posés à clin.

Ces constructions annexes ne devront pas être implantées isolément sur le terrain. Elles seront adossées à une construction existante, un mur ou en limite latérale de propriété. Elles seront dissimulées par rapport aux parties du terrain visibles depuis l'espace public par des plantations : haies, arbustes ou plantes grimpantes.

Les bois seront bruts ou simplement rabotés. Ils pourront être traités en conservant un aspect brut, passés à l'huile de lin ou peints en vert gris RAL 7032, 7033, 7034, gris RAL 7044.

La couverture sera en tuiles, ardoises ou zinc.

Les garages peuvent être **inclus dans le volume, accolés ou séparés de la construction principale en limite de propriété.**

S'ils sont accolés, il seront réalisés dans les mêmes matériaux que l'habitation.

Les installations annexes séparées de la construction principale (garage, abri à outils, etc...) devront être regroupés dans un seul bâtiment par lot.

#### Les tranchées d'accès aux garages modifiant excessivement le profil du terrain naturel sont interdites.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits ainsi que les constructions métalliques.

### LES PERCEMENTS

Les ouvertures créées devront être **rectangulaires et verticales, 1,5 fois plus hautes que larges**, ou dans un rapport compris entre 1/3 et 1/6 (exemples : 0,40/0,60 m, 0,80/1,15 m, 0,90/1,35 m ou 1,00/1,45 m, baie vitrée 1,20/2,15 m, 1,40/2,15 m). Les linteaux seront droits et sans poutre de charpente apparente.

Une seule baie plus importante pourra être autorisée si elle se trouve en façade arrière.

- 4 -

**Les fenêtres et portes-fenêtres, respectant la partition locale**, seront réalisées en comprenant trois ou quatre grands carreaux par vantail, plus hauts que larges, avec des petits-bois chanfreinés collés à l'extérieur et côté intérieur, mais non pris dans le double vitrage. Elles seront en bois peint d'une autre couleur que le blanc ou le blanc cassé (voir couleurs ci-dessous). Le PVC n'est toléré que pour les fenêtres et portes-fenêtres si elles respectent les autres conditions susvisées et si elles sont d'une autre couleur que blanc ou imitation bois. Les partitions par fils cuivrés sont interdites.

Les menuiseries pleines, portes d'entrée, de service et volets, seront en bois, PVC interdit.

**Les portes d'entrées en bois** seront soit pleines, soit de type vitré 4 carreaux séparés par des petits-bois extérieurs. Le vitrage en demi-cercle ou demi-agrume généralement proposé pour les portes d'entrées sera remplacé par une imposte rectangulaire intégrée ou non à l'ouvrant de la porte, correspondant à l'architecture régionale locale.

**Les portes des garages** seront en bois ou métal à décor de frises verticales, PVC interdit ainsi que portes à « cassettes ».

**Les volets en bois** seront du type battant, pleins à cadre et panneaux, persiennés à la française ou persiennés au tiers supérieur ou pleins à lames avec barres droites, sans écharpe de contreventement (plus communément appelée « Z »).

Les volets roulants sont autorisés uniquement en façade arrière et aux conditions suivantes : Coffres intégrés dans la maçonnerie, non visibles de l'extérieur. Ils seront de ton beige, ivoire (RAL 1013, 1014, 1015).

Pour ce qui concerne les constructions d'expression contemporaine, des systèmes d'occultation différents (exemple : volets coulissants internes à la paroi) sont admis, voire recommandés.

#### **Couleurs des menuiseries**

**Les menuiseries devront obligatoirement être peintes.** A titre d'exemples, les couleurs suivantes peuvent être utilisées : gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014), bleu (RAL 5024/5007), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6005), vert empire (RAL 6002), à l'exception du ton bois, du marron ou du vernis, non de tradition locale et du blanc trop agressif.

Ces prescriptions sont susceptibles d'adaptations pour les constructions d'expression contemporaine innovante (voir paragraphe « typologie »).

#### **VERANDAS**

La création de vérandas peut être autorisée sous réserve d'une bonne intégration.

Les montants verticaux seront fixes et auront une trame régulière et égale sur toutes les faces. Chaque élément de vitrage aura une **proportion nettement plus haute que large inférieure à 1 mètre de large. Les chevrons de couverture seront alignés avec les montants verticaux des façades.**

**Les ossatures seront fines** et utiliseront l'un de ces matériaux : acier, profilé aluminium laqué, avec uniquement des profils fins. La forme générale devra rester très sobre et privilégier la transparence.

Les soubassements sont à éviter.

La couverture de la véranda sera réalisée en verre clair ou dépoli, zinc ou panneaux d'acier lisse à joints debout ou certains matériaux de substitution d'aspect identique.

- 5 -

### ABRIS DE JARDIN

Voir « garages et bâtiments annexes ».

### LES CLOTURES

Les clôtures sont la première représentation de l'habitation sur la rue, elles ont un impact visuel fort sur l'espace urbain. Elles délimitent l'espace privé de l'espace public et participent pleinement à l'ambiance de la rue, elles permettent l'intégration en créant un lien qui unit la maison à son environnement proche. Une clôture doit préserver une harmonie, une cohérence, un aspect unitaire à l'ensemble d'un quartier.

Dispositions applicables en bordures de voies :

Des murs pleins peuvent être autorisés, ainsi que murs et grilles si les différents éléments, matériaux et motifs sont conformes à la tradition locale ; éventuellement des clôtures « mixtes » constituées de murs en continuité de parties grillagées et végétalisées.

Les clôtures en matériaux industriels, panneaux grillagés rigides, panneaux de bois, fausses pierres, pierres bosselées, plaques de béton ou PVC... sont **interdites**.

Les portails en plastique (P.V.C.) ont un trop grand impact visuel sur la rue et ne présentent aucune qualité environnementale, de durabilité, d'esthétique, **ils ne sont pas autorisés**.

### Portails

Les portails et les portillons **seront en bois ou métal**, pleins ou ajourés à lames debout, de même hauteur que la clôture. La partie supérieure sera horizontale. Ils seront supportés par des poteaux métalliques dissimulés dans la haie ou par des piliers en maçonnerie enduite à finition lissée ou en pierre calcaire à parement lisse. Ils pourront également être intégrés aux murs autorisés.

Sur les autres limites :

**Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences non résineuses (thuyas interdits) doublées ou non d'un grillage simple torsion à mailles torsadées vert sur poteaux métalliques.**

Les clôtures en matériaux industriels, panneaux grillagés rigides, panneaux de bois, fausses pierres, pierres bosselées, plaques de béton ou PVC... sont **interdites**.

### Plantations

Des plantations d'arbres d'essences locales ou une haie vive taillée en limite de propriété, **sur tout le pourtour de la parcelle**, ainsi que des arbustes ou des haies, **seront obligatoirement prévus** de manière à insérer les maisons dans l'environnement naturel et améliorer la présentation générale du lotissement.

La plantation d'arbres fruitiers d'essences locales est encouragée.

L'emploi de résineux (thuyas notamment) est exclu.

### Haies

Les haies peuvent être de quatre types suivant leur hauteur et leur aspect :

Haies fleuries de faible développement (couleur changeante suivant les saisons).

Haies persistantes ou épineuses (résistant bien à l'effraction).

Haies brise-vent caduques (conseillées pour les parcelles exposées au nord).

Haies d'espèces mélangées sur deux rangs.

**Les haies doivent être constituées d'essences locales :**

**Haie basse** de moins de un mètre de haut : Buis, charmille, érable champêtre, fusain d'europe, troène.

- 6 -

**Haie moyenne** entre 1 et 2 m de haut : buis charme, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre fusain d'europe, genêt d'Espagne, houx, lilas, noisetier, orme, saule, sureau, troène, viorne lantana.

**Haie haute** supérieure à 2 m : amelanchier, aulne cordé, baguenaudier, berberis, corette, cotoneaster franchette/lactea, deutzia, groseiller sanguin, hibiscus, if, laurier du caucase, lautier tin, lonicera nitida, lonicera tatarica, pommier à fleurs, pyracantha, rosier arbustif, seringat, symphorine, spirée de printemps, viorne opulus, weigelia.

**Haie haute** (brise-vent) : bouleau, cerisier, châtaignier, marronnier, noyer, charme, chêne chevelu, chêne sessile, frêne commun, noisetier, hêtre, érable champêtre, érable sycomore, pommier sauvage, merisier, tilleul, orme champêtre, poirier commun, robinier faux acacia.

## Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aisne

### Fiche conseil – septembre 2013

## Les bâtiments agricoles

### architecture et paysage

La ressource en paysage de qualité n'est pas renouvelable et parce que le paysage est fragile et qu'il subit des mutilations fréquentes, la contrainte d'insertion dans le paysage doit être comprise non comme un surcoût, mais comme un élément du programme d'opération à part entière.

Les nouveaux bâtiments agricoles sont souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Il est nécessaire de les prendre en compte comme des éléments d'urbanisation.

### Le contexte

La perception d'un projet s'apprécie tout d'abord en fonction de son contexte. En schématisant un peu, de rares bâtiments seront isolés et la plupart seront en interaction avec un environnement, naturel et bâti, existant. Isolée, la construction est perçue comme point focalisant le regard, comme repère.

Le bâtiment doit alors magnifier le paysage, créer un lieu, valoriser le site par une architecture de qualité.

Il faut proscrire les installations en ligne de crête et limiter au strict minimum les terrassements en déblai remblai et préférer l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

En interaction, le bâtiment est perçu en fonction d'un contexte et le projet est analysé en fonction des rapports entretenus avec les constructions à l'entour. Dans ce cas, le projet est apprécié par comparaison avec les autres éléments bâtis, la façon avec laquelle ils sont organisés dans l'espace, le mode d'implantation par rapport au relief etc. : rapport d'échelle (taille de construction comparée aux bâtiments voisins), rapport de forme (familiarité, différenciation, similitude, ressemblance, identité...) et rapport de matériaux, de couleur, de texture.

### Rapport aux autres bâtiments de l'exploitation

Souvent, un corps de ferme présente une organisation précise, avec une cour de service, une hiérarchie et une composition des fonctions. Le respect de l'organisation initiale de la ferme doit être recherchée.

### Le bâtiment

Trop souvent, les bâtiments proposés présentent un aspect industriel banalisant et disgracieux, aussi peu valorisant pour le paysage qu'il ne l'est pour l'image de l'agriculture.

Pour éviter un aspect trop industriel et pour atténuer l'impact de grandes façades. Les ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures ou un jeu de pose du bardage créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui atténuent la masse imposante des volumes.

Sur des bâtiments de très grande largeur, il est fortement conseillé afin de réduire l'effet de masse, de scinder la toitures. D'utiliser des volumes réduits, bas et fractionnés s'accordant mieux avec les volumes traditionnels. Éviter les formes trop complexes et privilégier celles plus simples, aux proportions harmonieuses.

### Adaptation au terrain

Les bâtiments doivent être implantés au plus près du terrain naturel.

Le niveau sol fini de la construction doit être égal ou supérieur de 0,80 m au maximum, à la moyenne des niveaux du terrain naturel, pris à chaque angle de la construction. La construction s'adapte à la déclivité naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.

Le régalaie des terres devra être réalisé de manière à reprendre le profil naturel du terrain et en traitant les différents niveaux en espalier végétalisé, sans créer de relief artificiel en surélévation en rupture avec le profil naturel existant.

### La couverture

Les plaques translucides en couverture contribuent à renforcer le caractère industriel et disgracieux d'un bâtiment. Il est pour cela nécessaire de composer les éclairages en bandes horizontales, le long du faitage par exemple, ou plus bas, en bandes continues ou discontinues. Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15% de la surface de la couverture.

**La couverture devra être réalisée à deux pentes symétriques** en plaques de fibres-ciment de grande ondulation. Il

est nécessaire de privilégier une teinte soutenue (gris soutenu) qui doit être plus sombre que les murs pour permettre une distinction visuelle.

#### **Les parements**

Traditionnellement, les matériaux utilisés étaient ceux trouvés dans l'environnement proche : pierre, brique, torchis, bois. En cela, ils s'intégraient naturellement au paysage.

Aujourd'hui, le concept des nouveaux bâtiments et le coût engendré ne permettent plus d'utiliser systématiquement ce type de matériaux. On peut néanmoins respecter un certain nombre de principes faciles à mettre en œuvre et bien choisir ses matériaux. Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

**Pour les façades, seuls sont admis les bardages en bois naturels de teinte naturelle** s'harmonisant au mieux avec l'environnement paysager et bâti. Il faut préférer une pose verticale.

Les façades seront traitées en bardage bois naturel, à clins, ou vertical à couvre-joints ou rainures et languettes, ou vertical en planches disjointes. Ils devra être laissé brut, d'essence naturel résistant (aulne, mélèze, red cedar, châtaignier, douglas, robinier, chêne) afin de pouvoir le laissé grisé naturellement dans le temps, sans lasure claire. Les portes doivent être également traitées soit en bois soit métallique de teinte gris-brun Lauze RAL 7006.

**Les soubassements** maçonnés ne devront être visible que sur une hauteur maximum de 0,80 m par rapport au terrain sol fini en tout point.

#### **Les abords**

Les fermes étaient autrefois toujours accompagnées de plantations : vergers, haies, arbres de rapport, arbres d'ombrages... Le code de l'urbanisme prévoit que des plantations peuvent être demandées à titre de mesures compensatoires pour faciliter l'insertion paysagère ou pour atténuer l'impact d'une construction disgracieuse ; toutefois, les plantations prévues aux projets ne sont que très rarement réalisées, ce qui conduit à juger des projets autrement...

Les plantations aux abords de ces projets sont pourtant nécessaires et obligatoire. Elles sont liées au permis de construire et la non réalisation de ces aménagements rend le projet de construction non conforme et irrégulier.

#### **Les plantations nouvelles aux abords des projets sont nécessaires:**

**Les haies** permettent de relier des éléments du programme, de délimiter des usages, composer des éléments entre eux, d'enserrer des zones de stockage, les dépôts de matériels, de masquer les éléments comme les silos, protéger le bassin d'eau, etc.

**Les bosquets**, peuvent rompre la continuité et la longueur d'un bâtiment en coupant la masse des toits et des murs.

**Les écrans végétaux**, permettent de stabiliser les talus (comme les haies), ou éviter parfois les effets du vent dans les secteurs trop exposés. Bien disposés, des écrans végétaux peuvent servir à diriger les courants du vent et à augmenter la ventilation des installations.

Il faut proscrire les haies de conifères (épicéas, sapins) et les essences d'ornementation du type thuyas.

Il est demandé de planter des haies libres composées d'arbustes d'essences locales et des arbres de haute tige (feuillus) qui marquent et enrichissent le paysage au pourtour de ces installations.

Les plantations offrent une image valorisante de l'agriculture car, outre la production, elles marquent un souci d'embellissement valorisant le territoire.

Dans cet exemple, les haies, les arbres et le verger composent et relient les différents éléments entre eux, les replacent dans la structure du paysage.

Les projets de constructions de type agricole impose dans ces paysage à forte valeur paysagère, la prise en compte au dépôt de permis de construire de leur intégration optimal la plus discrète possible dans leur environnement. **C'est pourquoi il est indispensable de fournir en complément en plan d'aménagement végétale détaillé lié au permis de construire.**