

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de LAMARGELLE

### (21338)



COMMUNE DE LAMARGELLE

## 3B – PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

### RÈGLEMENT

*PLU approuvé le 03/03/2008*  
*Procédure prescrite par arrêté du : 12/11/2019*  
*Modification approuvée par délibération du : 10/06/2022*  
DATE ET VISA

### DOSSIER D'APPROBATION



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**

3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90  
dorgat@dorgat.fr

## Sommaire

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II – ZONES U .....</b>	<b>9</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE ZONE UC.....	10
CHAPITRE 2 - REGLEMENT DE ZONE U .....	17
CHAPITRE 3 - REGLEMENT DE ZONE UE.....	25
<b>TITRE III : CATEGORIE ZONES A URBANISER .....</b>	<b>31</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE ZONE AU.....	32
CHAPITRE 2 - REGLEMENT DE ZONE AUE.....	40
CHAPITRE 3 - REGLEMENT DE ZONE AUS.....	47
<b>TITRE IV : CATEGORIE ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>48</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE ZONE A .....	49
CHAPITRE 2 - REGLEMENT DE ZONE N .....	55

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Lamargelle représenté sur les divers plans de zonage.

### ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

3°- Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme et à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Lamargelle délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

#### ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **Zone UC** : dite zone urbaine de cœur de village, elle est principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...). Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine assez dense de bâti ancien.

Elle comporte un secteur **UCa**, qui correspond à un secteur dense d'habitat ancien recevant des bâtiments et activités agricoles.

Elle comporte également un secteur **UCi** soumis au risque d'inondation.

- **Zones U** : La zone « U », dite zone urbaine, accepte une pluralité de fonctions : habitation, commerces et services et pour partie activités économiques, même si elle est principalement affectée à l'habitation.

Elle permet une forme urbaine de faible densité d'une typologie pavillonnaire.

- **Zone UE** : Elle a pour vocation l'activité économique compatible avec la présence à proximité du puit de captage d'eau potable.

#### ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zones AU** : elles couvrent des secteurs destinés à l'habitat.

- **Zone AUE** : elles couvrent des secteurs destinés aux activités économiques. Elles ont fait l'objet d'une étude d'entrée de ville.

- **Zone AUS** : elles couvrent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation mais suite à une procédure d'évolution du PLU ultérieure.

#### ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

Elles couvrent des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole.

Elles comprennent :

- un secteur **Ac** constructible.
- un secteur **Ai** soumis au risque d'inondabilité.
- Un secteur **Aca** permettant le développement des constructions existantes.

#### ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La **zone N** est une zone de protection des milieux naturels et des forêts.

Elle comprend des secteurs naturels de constructibilité limitée :

- Secteur **Nc** à destination d'habitat principalement, accueillant des habitations et des équipements collectifs situés à proximité du bourg.
- Secteur **Nca** acceptant une mixité de destination conformément à l'existant.
- Secteur **Ncc** correspondant au secteur de la carrière.
- Secteur **Ni** soumis au risque d'inondabilité

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

1°- *"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"* (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2°- *"Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions"* (règles édictées par le présent règlement) *"le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble"* (article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE 5 : RAPPELS

### 1 Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004. Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L 311.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R 315.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3 du code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122.1 du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'Urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621.9 du code du patrimoine.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou déclarations préalables) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes. Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages.** On se reportera utilement au PLU, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'informations sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

### 2- L'ordonnance du 8 décembre 2005 réforme le régime des autorisations de construire.

Le nouvel article R.421-1 du Code de l'urbanisme prévoit que toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles qui sont dispensées de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme, et de celles soumises à déclaration préalable, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Donc toutes les constructions nouvelles ne figurant ni dans la liste des constructions dispensées de toute formalités, ni dans celle des constructions exemptées de permis, doivent faire l'objet d'un permis de construire.

A noter que dans le rappel ci-après il n'est pas évoqué le cas des sites classés et secteurs sauvegardés puisqu'il n'en existe pas à Lamargelle. Il existe simplement une maison forte inscrite aux monuments historiques pour laquelle tous travaux doivent faire l'objet de permis de construire en raison de ce classement. Autrement, dans le champ de visibilité des immeubles inscrits à l'inventaire des monuments historiques, les clôtures sont automatiquement soumises à déclaration préalable.

Ces listes sont les suivantes :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES DISPENSÉES DE TOUTES FORMALITÉS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME
---

**En raison de leur nature ou de leur faible importance (R. 421-2)**

- Constructions nouvelles d'une hauteur < 12 m ne créant pas de surface de plancher ou créant une SHOB  $\leq 2 \text{ m}^2$
- Habitations légères de loisirs d'une SHON  $\leq 35 \text{ m}^2$  implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé
- Éoliennes d'une hauteur < 12 m
- Piscines dont le bassin a une superficie  $\leq 10 \text{ m}^2$
- Châssis et serres d'une hauteur  $\leq 1,80 \text{ m}$
- Murs d'une hauteur < 2 m
- Clôtures y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sauf si le règlement les y soumet expressément.
- Mobilier urbain
- Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière

**En raison de leur nature (R. 421-3 et R. 421-4)**

- Canalisations, lignes et câbles souterrains
- Murs de soutènement
- Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires

**En raison de leur caractère temporaire R. 421-5 à R. 421-7. (Le constructeur est alors tenu de remettre les lieux en leur état initial).**

- Constructions implantées pour une durée  $\leq 3$  mois.
- Constructions admises pour une durée  $\leq 1$  an :
  - Relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique.
  - Classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires (1 année scolaire).
  - Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 m d'un chantier.
  - Constructions et installations liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive pour la durée de la manifestation.
- Constructions admises pour la durée du chantier :
  - Constructions directement nécessaires à la conduite des travaux.
  - Installations liées à la commercialisation du bâtiment en cours de construction.

**Nécessitant le secret pour motif de sécurité (R. 421-8)**

- Constructions couvertes par le secret de la défense nationale.
- Constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté.
- Dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES SOUMISES À DÉCLARATION PRÉALABLE. <sup>1</sup>
--

**Constructions nouvelles (R. 421-9)**

- Constructions ayant pour effet de créer une SHOB  $> 2 \text{ m}^2$  et  $\leq 20 \text{ m}^2$
- Habitations légères de loisirs d'une SHON  $> 35 \text{ m}^2$
- Constructions (autres qu'éoliennes) d'une hauteur  $> 12 \text{ m}$  créant une SHOB  $\leq$

<sup>1</sup> Sous réserve des dispenses en vertu d'une autorisation relevant d'une autre législation.

2 m<sup>2</sup>.

- Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension < 60 000 volts.
- Murs d'une hauteur ≥ 2 m.
- Piscines d'une superficie ≤ 100 m<sup>2</sup> non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) est < à 1,80 m.
- Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 4 m et d'une surface au sol ≤ 2 000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.

**Travaux sur constructions existantes R. 421-17,** (autres que travaux d'entretien et de réparation ordinaires).

- Création d'une SHOB > 2 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup>.
- Transformation de plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB en SHON.
- Ravalement.
- Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment.
- Changement de destination d'un bâtiment entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9.
- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager :
  - identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu (en vertu du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme).
  - à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.

**Installations et aménagements (R. 421-23)**

- Lotissements non soumis à permis d'aménager (définis à l'article R. 421-9, a, du code de l'urbanisme).
- Divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme<sup>2</sup>.
- Terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager, aménagés ou mis à disposition des campeurs de façon habituelle.
- Installation d'une caravane :
  - pour une durée > 3 mois par an (consécutifs ou non) hors terrain de camping et parc résidentiel de loisirs.
  - constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée > 3 mois consécutifs.
- Aires d'accueil des gens du voyage.
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, contenant 10 à 49 unités.
- Affouillements d'une profondeur > 2 m et exhaussements d'une hauteur > 2 m, sur une superficie ≥ 100 m<sup>2</sup> sauf si ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- Coupes ou abattages d'arbres
- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ou à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal après enquête publique.

**PROJETS SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER**

**Hors secteurs protégés** (dans la mesure où il n'existe pas de secteurs protégés à Lamargelle).

- Lotissements créant plus de 2 lots à construire<sup>3</sup> :
  - prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs

<sup>2</sup> Sauf divisions dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, d'une opération d'aménagement foncier rural ou encore résultant d'un bail rural consenti à un agriculteur.

<sup>3</sup> Sur une période de moins de 10 ans

- ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.
- Remembrements réalisés par une AFU libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs
- Terrains de camping :
  - création ou agrandissement d'un terrain d'une capacité d'accueil > 20 personnes ou > à 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
  - réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements
  - travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations
- Parcs résidentiels de loisirs :
  - création ou agrandissement
  - réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements
  - travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.
- Villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement)
- Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports d'une superficie > 2 hectares
- Golfs d'une superficie > 25 hectares
- Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs contenant plus de 50 unités.
- Affouillements d'une hauteur > 2 m et exhaussements d'une profondeur > 2 m portant sur une superficie  $\geq$  2 hectares<sup>4</sup>.

#### LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Ils relèvent en principe du régime déclaratif sauf lorsqu'ils s'accompagnent de modifications des structures porteuses du bâtiment ou de la façade. Ils sont alors soumis à permis de construire.

#### CLÔTURES

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable dans le champ de visibilité d'un monument historique et dans les zones définies par le PLU.

#### ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

#### AVIS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Lorsque le permis de construire est soumis pour avis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, il est recommandé de lui soumettre le projet de construction dès le stade de l'esquisse.

#### DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines (exceptée UE) et à urbaniser de la Commune (confère pièce annexe du PLU).

<sup>4</sup> Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

## TITRE II – ZONES U

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zone UC** : dite zone urbaine de cœur de village, elle est principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...). Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine assez dense de bâti ancien.

Elle comporte un secteur **UCa**, qui correspond à un secteur dense d'habitat ancien recevant des bâtiments et activités agricoles.

Elle comporte également un secteur **UCi** soumis au risque d'inondation.

- **Zones U** : La zone « U », dite zone urbaine, accepte une pluralité de fonctions : habitation, commerces et services et pour partie activités économiques, même si elle est principalement affectée à l'habitation.

Elle permet une forme urbaine de faible densité.

- **Zone UE** : Elle a pour vocation l'activité économique compatible avec la présence à proximité du puit de captage d'eau potable.

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE ZONE UC

### VOCAION DE LA ZONE

Cette zone « UC », dite zone urbaine de cœur de village, est principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...). Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine assez dense de bâti ancien.

Elle comporte un secteur **UCa**, qui correspond à un secteur dense d'habitat ancien recevant des bâtiments et activités agricoles. La réglementation de ce secteur tient compte de l'existant et permet une évolution de la destination des bâtiments agricoles notamment vers l'habitat ou la poursuite de l'activité agricole.

Elle comporte également un secteur **UCi** soumis au risque d'inondation.

**Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique. Ces éléments figurent en annexe du rapport de présentation, dans les fiches d'identification au patrimoine.**

**En application notamment des articles L 430-1 d) et L 123-1 7°) du Code de l'urbanisme, « quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable, obtenir un permis de démolir ».**

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

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

En secteur **UCi** toutes les installations et occupations du sol sont interdites sauf celles prévues à l'article 2.

Dans le reste de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations et constructions à vocation agricole à l'exception du secteur **UCa** où elles sont autorisées sous conditions de l'article UC2, et à l'exception de celles existantes.
- les dépôts de matériaux inertes non naturels à l'air libre.
- dépôt de véhicules,
- opérations d'ensemble d'activités économiques,
- le camping et le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les exhaussements de sol supérieurs à 1,50 m sauf impératif technique.

#### **Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En secteur **UCi**, sont autorisées la réfection, le changement de destination et la reconstruction à l'identique des bâtiments existants à condition que le niveau de plancher le plus bas se situe au dessus de la cote des plus hautes eaux connues et qu'il n'y ait pas de sous sols enterrés.

Dans le reste de la zone, sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation sont autorisées :

- toutes les activités économiques non agricoles,

- et les constructions et installations agricoles mais uniquement en secteur **UCa** à moins qu'elles ne préexistent au PLU.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document graphique et les "Fiches d'identification du patrimoine" dites Fiches paysage, en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration préalable doivent faire l'objet d'une telle déclaration.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

*Rappel : les constructions demeurent soumises à l'article L 111-2 du Code de l'urbanisme notamment concernant la salubrité et la sécurité publique.*

## **SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC3 : Accès et voirie**

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

De plus, aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la route départementale 901.

### **Article UC4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable :** Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement :**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

**Les eaux de piscine** doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

## Eaux pluviales

### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

## Electricité, Téléphone :

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire, sauf difficultés techniques.

## **Article UC5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

## **Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

Toute nouvelle construction devra être implantée à au moins **5 m de la route départementale n°901**.

Les constructions à destination de stationnement devront s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule en respectant un recul d'au moins **5 m** au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions est libre sous réserve du respect des conditions ci-après définies :

- Dans le cas de **murs ou de toitures comportant des baies avec vue**, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure aux deux tiers de la différence de niveau entre ces deux points (**d > 2/3 hb**).

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
  - toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.
- **Les piscines** (y compris les piscines hors sol) doivent être implantées à au moins 1,50 m de distance de la limite séparative.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions pourront s'installer librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### **Article UC9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **Article UC10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 m** maximum à la sablière par rapport au terrain et **9 m** pour les bâtiments agricoles. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardin ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3,20 m**.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder **4 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

### **Article UC11 : Aspect extérieur**

#### **Généralités**

Les constructions autres que les bâtiments agricoles, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activités y compris agricole, ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, repérées sur le document graphique, seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine en respect de la fiche paysage.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

## Toitures

### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de **35°** pour les constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures.

**Les bâtiments agricoles** ne sont pas soumis aux règles sur la forme de toiture.

### **Matériaux de couverture**

Les toitures actuellement couvertes de tuiles plates conserveront ou reprendront de préférence ce matériau.

Les bâtiments actuellement couverts d'ardoise pourront conserver ce matériau. L'ardoise est également admise pour les extensions ou les annexes d'un bâtiment déjà couvert d'ardoise.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- pour les toitures à faible pente des bâtiments agricoles, des matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents sont admis.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides (sauf pour les bâtiments agricoles ou elles sont autorisées).

Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les **toitures des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>** de surface non accolées au bâtiment principal et pour les toitures des **vérandas**.

### **Percements**

Mis à part pour les bâtiments agricoles, sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment,
- les châssis fonte dits vasistas,
- les tuiles de verre,
- les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 cm x 98 cm.

### Menuiseries

Mis à part pour les bâtiments agricoles, les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, brun, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

**Les consoles d'enroulement des volets roulants** ne devront pas dépasser de la façade donnant sur la voie publique. Les volets roulants devront donc être à enroulement intérieur ou si ils sont à enroulement extérieur, ils devront être encastrés dans l'encadrement de l'ouverture.

### Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

**Les façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (pierre apparente par exemple).

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages (sauf pour les bâtiments agricoles).

### Clôtures donnant sur les voies

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les **pilliers** d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les clôtures composées exclusivement de **végétaux** sont interdites.

La hauteur et la nature des **clôtures situées près des carrefours** ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### Divers

**Les citernes de gaz ou de mazout** doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement. Ils peuvent être en bois.

**Les panneaux solaires et les installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

**Les réservoirs collecteurs des eaux pluviales** propres visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

### **Article UC12 : Stationnement des véhicules**

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

Pour ce qui concerne **l'habitat**, il est exigé une place de stationnement par logement et deux places par logement présentant une SHON supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une **impossibilité technique ou foncière** de réaliser les places exigées au paragraphe précédent, une seule place par logement seulement sera exigée.

Tout **changement de destination** ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

Pour les autres destinations, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

### **Article UC13 : Espaces libres et plantations**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, en particulier autour des installations et constructions agricoles.

## **SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

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

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT DE ZONE U

### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « U », dite zone urbaine, accepte une pluralité de fonctions : habitation, commerces et services et pour partie activités économiques, même si elle est principalement affectée à l'habitation.

Elle permet une forme urbaine de faible densité.

***Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique. Ces éléments figurent en annexe du rapport de présentation, dans les fiches d'identification au patrimoine.***

### SECTION 1.

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations et constructions à vocation agricole ou forestière ;
- les dépôts de matériaux inertes non naturels à l'air libre ;
- les dépôts de véhicules ;
- les opérations d'ensemble d'activités économiques ;
- le camping et le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes ;
- les exhaussements de sol supérieurs à 1,50 m sauf impératif technique.

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable.

#### **Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les **activités économiques** non agricoles sont autorisées sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un **élément de paysage identifié** dans le document graphique en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration préalable doivent faire l'objet de ladite déclaration.

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable également.

## SECTION 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **Article U3 : Accès et voirie**

Un terrain ne peut être desservi que par **un seul accès charretier** sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

**Les voies d'accès au garage** doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

### **Article U4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

**Les eaux de piscine** doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

#### **Eaux pluviales**

##### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

##### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du

propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

#### **Electricité, Téléphone :**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire, sauf difficultés techniques.

#### **Article U5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour qu'un terrain soit constructible.

#### **Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

**Les constructions à destination de stationnement** devront s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule en respectant un recul d'au moins **5 m** au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale aux deux tiers de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 4 m ( **$4\text{ m} \leq d \geq 2/3h$** ).

De plus, dans le cas de **murs ou de toitures comportant des baies avec vue**, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à **4 mètres ( $4\text{ m} \leq d \geq H_b$ )**.

Enfin, dans le cas de **terrasses, balcons, ou toitures terrasses accessibles** (dans les cas limitativement énumérés à l'article 11 où elles sont permises), la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à **6 mètres ( $6 \leq d \geq 2 H_p$ )**.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

**Les annexes** de constructions sont autorisées en limite séparative si elles remplissent les conditions suivantes :

- la longueur maximale est de 10 mètres
- une seule construction par limite séparative.

**Les abris de jardin** peuvent être implantés librement.

**Les piscines** (y compris les piscines hors sol) doivent être implantées à au moins 3 m de distance de la limite séparative.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions pourront s'installer librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### **Article U9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0.30

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel, ni les piscines et cours de tennis.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < 0,30$$

Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général, si l'économie du projet le justifie.

#### **Article U10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **5.50 m maximum à la sablière** par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des **abris de jardin** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3,20 m**.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder **3,20 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## **Article U 11 : Aspect extérieur**

### **Généralités**

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, repérées sur le document, seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine en respect de la fiche paysage.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

### **Toitures**

#### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de **35°** pour les constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles ne respectent pas les distances de recul par rapport aux limites séparatives telles que définies à l'article 7.

#### **Matériaux de couverture**

Les toitures actuellement couvertes de **tuiles plates** conserveront ou reprendront ce matériau.

Les bâtiments actuellement couverts **d'ardoise** pourront conserver ce matériau. L'ardoise est également admise pour les extensions ou les annexes d'un bâtiment déjà couvert d'ardoise.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides.

### **Percements**

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 cm x 98 cm.

### Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, brun, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

**Les consoles d'enroulement des volets roulants** ne devront pas dépasser de la façade donnant sur la voie publique. Les volets roulants devront donc être à enroulement intérieur ou si ils sont à enroulement extérieur, ils devront être encastrés dans l'encadrement de l'ouverture.

### Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

**Les façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

**Les murs de clôture en aggloméré**, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages.

### Clôtures donnant sur les voies

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

**Les clôtures composées exclusivement de végétaux** sont interdites.

La hauteur et la nature des **clôtures situées près des carrefours** ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### Divers

**Les citernes de gaz ou de mazout** doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

**Les abris de jardins** visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement. Ils peuvent être en bois.

**Les panneaux solaires et les installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

**Les réservoirs collecteurs des eaux pluviales** propres visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

### **Article U12 : Stationnement des véhicules**

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

Pour ce qui concerne **l'habitat**, il est exigé une place de stationnement par logement et deux places par logement présentant une SHON supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions ayant une **autre destination**, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs. La base d'appréciation, qui pourra être ajustée en fonction de la réalité de l'activité et des impératifs fonciers ou techniques, sera la suivante :

- **Activités tertiaires** (bureaux...) :

Deux places de stationnement pour la première tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette puis,

Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

- **Les commerces :**

Trois places de stationnement par tranche pour les dix premières tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente et de réserve puis,

Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup>.

- **Equipements hôteliers et restaurants :**

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces exigences peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- **Etablissements industriels et artisanaux :**

Une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

- **Certains établissements d'intérêt collectif :**

Etablissements médicaux : une place de stationnement pour 2 lits.

Salles de spectacles et de réunion : une place de stationnement pour 10 fauteuils.

Tout changement de destination ou permis de construire **créant des logements supplémentaires** aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

### **Article U13 : Espaces libres et plantations**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

### SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article U14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le COS exprime le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain.

Sous réserve du respect des règles énoncées dans les articles précédents, **le COS ne pourra excéder 0.30.**

Un dépassement du COS de 20 % maximum sera autorisé pour les constructions remplissant des **critères de performance énergétiques** ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelable.

La limite du COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments collectifs à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, ni aux équipements d'infrastructure.

## CHAPITRE 3 - REGLEMENT DE ZONE UE

### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone a pour vocation l'activité économique compatible avec la présence à proximité du puit de captage d'eau potable. Elle n'a pas vocation à accueillir de l'habitat bien qu'il en existe déjà et qu'il puisse se concevoir dans l'exercice de certaines activités. C'est pourquoi l'habitat y est strictement encadré.

#### SECTION 1.

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des exhaussements et affouillements de sols d'une hauteur inférieure à 1,50m et liés à une opération autorisée dans la zone
- et de celles soumises à conditions particulières à l'article 2.

#### **Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec la proximité d'un quartier d'habitation sont autorisées :

- toutes les activités économiques non agricoles,
- les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif sous condition d'être compatibles avec les activités développées dans la zone.
- Les réfections et extensions mesurées de constructions d'habitations existantes.
- Les constructions d'habitation et leurs annexes sous condition d'être liées et nécessaires à l'une des activités développées dans la zone et d'être compatibles avec ces dernières, tel le gardiennage et dans la limite de 80m<sup>2</sup> habitables.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

#### SECTION 2.

#### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UE3 : Accès et voirie**

L'accès et la desserte de toute construction nouvelle doivent être adaptés à la destination du ou des bâtiments.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une **plate-forme d'attente de 10 % de pente** maximum sur une profondeur minimum **de 6 m** comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

De plus, **aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la route départementale 901** ce qui signifie que l'accès à la zone UE située entre la RD 901 et la Place Chaventon se fera obligatoirement par un accès sur cette dernière, au sud du secteur.

#### **Article UE4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable :** Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement :**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

**Les eaux de piscine** doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

##### **Eaux pluviales**

###### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

###### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

#### **Electricité, Téléphone :**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire, sauf difficultés techniques.

### Généralité

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de palier l'insuffisance des réseaux.

#### **Article UE5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

#### **Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

**Les constructions à destination de stationnement** devront s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule en respectant un **recul d'au moins 5 m** au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.

**Les autres constructions** devront s'implanter :

- Soit à l'alignement de la voie
- Soit en respectant un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **4 mètres ( $4m \leq d \leq H/2$ )**.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

**Les annexes** de constructions sont autorisées en limite séparative si elles remplissent les conditions suivantes :

- la longueur maximale est de 10 mètres
- une seule construction par limite séparative.

**Les abris de jardin** peuvent être implantés librement.

**Les piscines** (y compris les piscines hors sol) doivent être implantées à au moins 3 m de distance de la limite séparative.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions pourront s'installer librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### **Article UE9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder **0.60**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel, ni les piscines et cours de tennis.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < 0,60$$

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UE10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 m maximum à la sablière** par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux. Cette hauteur passe à 12 m pour **bâtiments de stockage de type "silo"**.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

**Les constructions édifiées en limite séparative** ne pourront excéder **5 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

### **Article UE11 : Aspect extérieur**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

### Toitures

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume.

### Menuiseries

Les nouveaux percements **seront proportionnés** de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

**Les teintes des menuiseries** autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, brun, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

**Les consoles d'enroulement des volets roulants** ne devront pas dépasser de la façade donnant sur la voie publique. Les volets roulants devront donc être à enroulement intérieur ou si ils sont à enroulement extérieur, ils devront être encastrés dans l'encadrement de l'ouverture.

### Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

**Les façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

**Les murs de clôture** en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages sur la totalité ou la quasi totalité d'une façade.

### Clôtures donnant sur les voies

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

**Les piliers** d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

La hauteur et la nature des **clôtures situées près des carrefours** ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### Divers

**Les citernes de gaz ou de mazout** doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

**Les abris de jardins** visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement. Ils peuvent être en bois.

**Les panneaux solaires et les installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

**Les réservoirs collecteurs des eaux pluviales** propres visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

### **Article UE12 : Stationnement des véhicules**

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

Pour les constructions **d'habitation** il est exigé une place de stationnement par logement et deux places par logement présentant une SHON supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

Pour les autres destinations, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs (livraisons et clients).

### **Article UE13 : Espaces libres et plantations**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, en particulier autour des installations inesthétiques ou aux volumes imposants.

## **SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE III : CATEGORIE ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE ZONE AU

### VOCAION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée à l'intérieur réservée à l'urbanisation future de la commune, principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...).

Seuls pourront être admis les projets de construction s'intégrant dans un aménagement d'ensemble cohérent pour la totalité de la zone et ce, même si il est progressif et dans la mesure où les équipements engendrés dans l'emprise de la zone sont pris en charge par l'aménageur ou le constructeur.

### SECTION 1.

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations et constructions à vocation agricole ou forestière ;
- les dépôts de matériaux inertes non naturels à l'air libre ;
- les dépôts de véhicules ;
- les opérations d'ensemble d'activités économiques ;
- le camping et le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs ;
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes ;
- les exhaussements de sol supérieurs à 1,50 m sauf impératif technique.

#### **Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes **les activités économiques non agricoles** sont autorisées sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation et sous condition du respect des orientations d'aménagement.

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable.

### SECTION 2.

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **Article AU3 : Accès et voirie**

Accès.

**La voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés aux orientations d'aménagement.**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- **Les voies d'accès au garage** doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

#### Voirie.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, sans que la chaussée puisse être inférieure à 5,50 m et la plate-forme de voirie inférieure à 8 m hors stationnement, sauf placettes ou aménagement de ralentissement de la circulation (traitement de carrefour différencié).
- Les voies desservant plus de trois logements et se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une aire de 18 m de diamètre de chaussée permettant aux véhicules de faire demi-tour. La longueur des impasses définitives est limitée à 120 m (aire de retournement des véhicules comprise) sauf situation irrémédiable à justifier.
- Le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

#### **Article AU4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable :** Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement :**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

**Les eaux de piscine** doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

### **Eaux pluviales**

#### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

#### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

### **Electricité, Téléphone :**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire.

### **Article AU5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales pour qu'un terrain soit constructible.

### **Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

**Les constructions à destination de stationnement** devront s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule en respectant un recul d'au moins **5 m** au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

### **Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions pourront être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agira de **composer avec un bâtiment existant** sur le tènement objet de la demande ou sur le tènement riverain,
- ou si elle fait l'objet d'une **autorisation de construire commune** avec le fond voisin (permis groupé par exemple).

- lorsqu'il s'agira **d'annexes** de constructions si elles remplissent les conditions suivantes :
- la longueur maximale est de 10 mètres
  - une seule construction par limite séparative.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale aux deux tiers de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 4 m ( **$4\text{ m} \leq d \geq 2/3h$** ).

De plus, dans le cas de **murs ou de toitures comportant des baies avec vue**, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à **4 mètres ( $4\text{m} \leq d \geq H_b$ )**.

Enfin, dans le cas de **ferrasses, balcons, ou toitures terrasses accessibles** (dans les cas limitativement énumérés à l'article 11 où elles sont permises), la distance comptée horizontalement entre le niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à **6 mètres ( $6 \leq d \geq 2\text{ Hp}$ )**.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

**Les piscines** (y compris les piscines hors sol) doivent être implantées à au moins 3 m de distance de la limite séparative.

**Les abris de jardin** peuvent être implantés librement.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions pourront s'installer librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### **Article AU9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0.30

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel, ni les piscines et cours de tennis.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < 0,30$$

Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général, si l'économie du projet le justifie.

### **Article AU10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **5.50 m maximum à la sablière** par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des **abris de jardin** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3,20 m**.

Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si :

- elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.
- ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), la hauteur étant alors limitée à 5,50 m à la sablière.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, **les équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

### **Article AU 11 : Aspect extérieur**

#### **Généralités**

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, repérées sur le document, seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine en respect de la fiche paysage.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

## Toitures

### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de **35°** pour les constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles ne respectent pas les distances de recul par rapport aux limites séparatives telles que définies à l'article 7.

### **Matériaux de couverture**

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides.

### **Percements**

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 cm x 98 cm.

### Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, brun, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

**Les consoles d'enroulement des volets roulants** ne devront pas dépasser de la façade donnant sur la voie publique. Les volets roulants devront donc être à enroulement intérieur ou si ils sont à enroulement extérieur, ils devront être encastrés dans l'encadrement de l'ouverture.

### Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

**Les façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

**Les murs de clôture en aggloméré**, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages.

#### Clôtures donnant sur les voies

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

**Les clôtures composées exclusivement de végétaux** sont interdites.

La hauteur et la nature des **clôtures situées près des carrefours** ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### Divers

**Les citernes de gaz ou de mazout** doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

**Les abris de jardins** visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement. Ils peuvent être en bois.

**Les panneaux solaires et les installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

**Les réservoirs collecteurs des eaux pluviales** propres visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

#### **Article AU12 : Stationnement des véhicules**

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

Pour ce qui concerne **l'habitat**, il est exigé une place de stationnement par logement et deux places par logement présentant une SHON supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions ayant une **autre destination**, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs. La base d'appréciation, qui pourra être ajustée en fonction de la réalité de l'activité et des impératifs fonciers ou techniques, sera la suivante:

- **Activités tertiaires** (bureaux...) :

Deux places de stationnement pour la première tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette puis,

Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

- **Les commerces :**

Trois places de stationnement par tranche pour les dix premières tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente et de réserve puis,

Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup>.

- **Equipements hôteliers et restaurants :**

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces exigences peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- **Etablissements industriels et artisanaux :**

Une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

- **Certains établissements d'intérêt collectif :**

Etablissements médicaux : une place de stationnement pour 2 lits.

Salles de spectacles et de réunion : une place de stationnement pour 10 fauteuils.

Tout changement de destination ou permis de construire **créant des logements supplémentaires** aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

### **Article AU13 : Espaces libres et plantations**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

## **SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le COS exprime le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain.

Sous réserve du respect des règles énoncées dans les articles précédents, le COS ne pourra excéder **0.30**.

Un dépassement du COS de 20 % maximum sera autorisé pour les constructions remplissant des **critères de performance énergétiques** ou comportant des équipements de production d'énergies renouvelable.

La limite du COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments collectifs à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, ni aux équipements d'infrastructure.

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT DE ZONE AUE

### **VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à l'urbanisation future de la commune à vocation d'activités économiques.

Seuls pourront être admis les projets de construction s'intégrant dans un aménagement d'ensemble cohérent pour la totalité de la zone et ce, même si il est progressif et dans la mesure où les équipements engendrés sont pris en charge par l'aménageur ou le constructeur.

### **SECTION 1.**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **Article AUE1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage d'habitat,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères et de loisirs,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les terrains affectés au garage collectif des caravanes,
- les carrières.

#### **Article AUE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone et sous condition qu'elles soient compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation en terme de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives sont autorisées les constructions et installations à usage :

- d'activités économiques et leurs annexes,
- d'entrepôts commerciaux et artisanaux,
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à des opérations autorisées dans la zone et dans la limite de 1,50 m de hauteur.

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable.

## SECTION 2.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article AUF3 : Accès et voirie**Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 6 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

Voirie.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en tenant compte d'un éventuel trafic de poids lourds.
- Les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

**Article AUF4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable :** Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**Assainissement :****Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

**Les eaux de piscine** doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

## Eaux pluviales

### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

### **Electricité, Téléphone :**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire, sauf difficultés techniques.

### **Généralité**

Si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

## **Article AUF5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

## **Article AUF6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

**Les constructions à destination de stationnement** devront s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule en respectant un **recul d'au moins 5 m** au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.

Les autres constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement de la voie

- Soit en respectant un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article AUF7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **4 mètres ( $4m \leq d \leq H/2$ )**.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

**Les annexes de constructions** sont autorisées en limite séparative si elles remplissent les conditions suivantes :

- la longueur maximale est de 10 mètres
- une seule construction par limite séparative.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article AUF8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions pourront s'installer librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### **Article AUF9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder **0.60**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < 0,60$$

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

### **Article AUF10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 m maximum à la sablière** par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux. En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

**Les constructions édifiées en limite séparative** ne pourront excéder **5 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

### **Article AUF11 : Aspect extérieur**

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

#### **Toitures**

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume.

#### **Menuiseries**

Les nouveaux percements **seront proportionnés** de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

**Les teintes des menuiseries** autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, brun, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

**Les consoles d'enroulement des volets roulants** ne devront pas dépasser de la façade donnant sur la voie publique. Les volets roulants devront donc être à enroulement intérieur ou si ils sont à enroulement extérieur, ils devront être encastrés dans l'encadrement de l'ouverture.

### Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

**Les façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

**Les murs de clôture** en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages sur la totalité ou la quasi totalité d'une façade.

### Clôtures donnant sur les voies

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

**Les piliers** d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

La hauteur et la nature des **clôtures situées près des carrefours** ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

### Divers

**Les citernes de gaz ou de mazout** doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

**Les panneaux solaires et les installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

**Les réservoirs collecteurs des eaux pluviales** propres visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

### Article AUF12 : Stationnement des véhicules

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

Le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs (livraisons et clients).

**Article AUE13 : Espaces libres et plantations**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, en particulier autour des installations inesthétiques ou aux volumes imposants.

**SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article AUE14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est fixé aucun COS.

## CHAPITRE 3 - REGLEMENT DE ZONE AUS

### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone AUS est destinée à l'habitat principalement à plus long terme. Elle est inconstructible en application du présent PLU.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU par toute procédure appropriée

### **ARTICLE UNIQUE**

Toute construction et occupation du sol est interdite à l'exception des équipements publics nécessaires à l'aménagement des autres zones du PLU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement à terme de ladite zone.

Sous cette condition, l'implantation desdits équipements publics peut être réalisée librement dans la zone.

**TITRE IV : CATEGORIE ZONES AGRICOLES NATURELLES ET  
FORESTIERES**

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT DE ZONE A

### VOCACTION DE LA ZONE

Cette zone comprend des terres affectées aux activités agricoles équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique et biologique des sols.

Elle est totalement inconstructible, même pour les activités agricoles, sauf dans les secteurs identifiés Ac et Aca (permettant le développement des constructions existantes).

Elle comporte également un secteur **Ai** compris dans la zone inondable.

### SECTION 1.

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ;
- les petits bâtiments destinés au logement ou à la nourriture des animaux de pré ;
- et celles énoncées à l'article 2.

#### **Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**En secteur Ai** : les constructions et installations autorisées à l'article 1 ne doivent pas limiter de façon notable le champ d'expansion des crues.

#### **En secteur Ac sont autorisées :**

- Les constructions et leurs annexes **nécessaires à l'activité agricole** y compris celles à usage d'habitation si ces dernières sont situées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les constructions et installations **accessoires à l'exploitation agricole** tels que les gîtes ruraux et les locaux pour vendre des produits de la ferme par exemple, seulement dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

**En secteur Aca sont autorisées :** les extensions, réfections et changement de destination des constructions existantes, ainsi que leurs annexes.

## SECTION 2.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article A3 : Accès et voirie**Accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Pour le secteur **Ac** situé entre la RD 901 et la rue des Tisserands, **aucun nouvel accès ne pourra être créé sur la RD 901.**

Voirie.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

**Article A4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

**Assainissement.****Eaux usées.**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau public d'assainissement, ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisé.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

### **Eaux pluviales**

#### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

#### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

### **Electricité, Téléphone :**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire.

### **Article A5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

### **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

**Les constructions à destination de stationnement** devront s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule en respectant un recul d'au moins 6 m au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.

**En secteur Aca**, les constructions devront respecter une marge de recul de 3m.

Les autres constructions devront s'implanter :

- Soit dans le prolongement d'un bâtiment existant
- Soit en respectant un recul d'au moins 6m par rapport à l'alignement.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

### **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en respectant **une marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **6 m**.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

**Les annexes** de constructions sont autorisées en limite séparative si elles remplissent les conditions suivantes :

- la longueur maximale est de 10 mètres
- une seule construction par limite séparative.

**Les abris de jardin** peuvent être implantés librement.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

### **Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions pourront s'installer librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### **Article A9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

**En secteur Aca**, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0.5.

### **Article A10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9m** maximum à la sablière par rapport au terrain ou **14 m** hors tout. Ponctuellement une hauteur de 18 m maximum à la sablière est autorisée sur des constructions ou parties de constructions sur une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>.

Pour le secteur **Ac** situé entre la Grande Rue, la Rue des Tisserands et la route départementale 901, la hauteur des bâtiments est limitée à 2,50 m maximum à la sablière par rapport au terrain, eu égard sa situation au cœur de la partie bâtie.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

**En secteur Aca** la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions existantes. Pour les annexes et abris de jardin ne faisant pas corps avec la construction, la hauteur mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) ne doit pas excéder **3,20 m**.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

### **Article A 11 : Aspect extérieur**

**Matériaux de couverture des Toitures** : Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume.

#### **Matériaux et couleurs**

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

**Les façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

**Les murs de clôture en aggloméré**, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.

**En outre au sein du secteur Aca** les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

#### **Divers**

- **Les citernes de gaz ou de mazout** doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.
- **Les panneaux solaires et les installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.
- **Les réservoirs collecteurs des eaux pluviales** propres visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

### **Article A12 : Stationnement des véhicules**

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

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs (matériel agricole) que pour celui des visiteurs (livraisons).

**Article A13 : Espaces libres et plantations**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

En secteur Aca, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées en quantités équivalentes.

**SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article A14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

## CHAPITRE 2 - REGLEMENT DE ZONE N

### VOCACTION DE LA ZONE

Cette zone comprend des espaces naturels, des bois et forêts, lesquels territoires méritent d'être protégés en raison de la qualité du site ou pour former des éléments de discontinuité entre différentes zones ou des écrans végétaux.

Cette zone comprend trois secteurs peu ou non desservis par les équipements publics qu'il n'est pas prévu de renforcer. Ces secteurs bénéficient d'une constructibilité limitée afin de prendre en compte la préexistence des constructions à l'approbation du PLU ou permettre une valorisation des espaces naturels.

- Secteur **Nc** à destination d'habitat principalement, accueillant des habitations et des équipements collectifs situés à proximité du bourg.
- Secteurs à destination mixte d'habitat et d'activités économiques dont agricole situé dans deux hameaux très éloignés du bourg.
- Secteur **Ncc** correspondant au secteur de la carrière.

Un quatrième secteur, le secteur **Ni**, non constructible, correspond à des espaces naturels soumis au risque d'inondation.

### SECTION 1.

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

#### **Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2.

#### **Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Dans l'ensemble de la zone**

Sous réserve d'être compatibles avec l'esprit de protection de la zone, sont autorisés :

- Les équipements, les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation d'une opération admise dans la zone.
- Les constructions pour le logement ou l'abri des animaux de prés.
- Les constructions ou installations liées aux activités cynégétiques.

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

##### **En secteur Nc**

Sont admises

- Les constructions et installations à vocation d'habitat et leurs annexes.
- Les constructions et installations à vocation d'activités économiques autres qu'agricoles sous réserve d'une compatibilité avec la proximité d'un quartier d'habitation.

**En secteur Nca**

Sous réserve d'être compatibles avec l'esprit de protection de la zone, sont autorisées :

- les constructions et installations à vocation agricole.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits issus de l'activité agricole.
- l'extension des constructions existantes à destination autre qu'agricole. Pour celles à destination d'habitat le potentiel d'extension total est limité à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**En secteur Ncc**

Sont admises les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières et à la valorisation des matériaux, sous condition d'être liées à une carrière autorisée ou en cours d'exploitation.

**De plus, en secteur Ni**, les constructions et installations admises ne doivent pas être susceptibles de limiter de façon notable le champ d'expansion des crues.

**SECTION 2.****CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article N3 : Accès et voirie****Accès.**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

**Voirie.**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

**Article N4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable.**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

## Assainissement.

### Eaux usées.

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

En l'absence de réseau public d'assainissement, ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel, conforme aux règles sanitaires en vigueur, doit être réalisé.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine, dans les fossés, cours d'eau ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

### Eaux pluviales

#### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

#### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou récoltées par le biais d'un réservoir hors sol ou enterré.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

## Electricité, Téléphone :

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire.

### **Article N5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas imposé de caractéristiques particulières pour qu'un terrain soit constructible.

### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions à destination de stationnement devront s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule en respectant un recul d'au moins **5 m** au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.

### **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions est libre sous réserve du respect des conditions ci-après définies :

Dans le cas de **murs ou de toitures comportant des baies avec vue**, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure aux deux tiers de la différence de niveau entre ces deux points ( **$d > 2/3 hb$** ).

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

**Les annexes** de constructions sont autorisées en limite séparative si elles remplissent les conditions suivantes :

- la longueur maximale est de 10 mètres
- une seule construction par limite séparative.

**Les abris de jardin** peuvent être implantés librement.

**Les piscines** (y compris les piscines hors sol) doivent être implantées à au moins 1,50 m de distance de la limite séparative.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions pourront s'installer librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### **Article N9 emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel, ni les piscines et cours de tennis.

**En secteur Nca**, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0.5

**En secteur Nc**, le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0.3.

Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général, si l'économie du projet le justifie.

#### **Article N10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 m** maximum à la sablière par rapport au terrain et **9 m** pour les bâtiments agricoles. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardin ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3,20 m**.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder **4 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fond voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## **Article N11 : Aspect extérieur**

### **Généralités**

Les constructions autres que les bâtiments agricoles, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activités y compris agricole, ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, repérées sur le document graphique, seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine en respect de la fiche paysage.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

### **Toitures**

#### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit respecter un minimum de **35°** pour les constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures.

**Les bâtiments agricoles** ne sont pas soumis aux règles sur la forme de toiture.

### Matériaux de couverture

Les toitures actuellement couvertes de tuiles plates conserveront ou reprendront de préférence ce matériau.

Les bâtiments actuellement couverts d'ardoise pourront conserver ce matériau. L'ardoise est également admise pour les extensions ou les annexes d'un bâtiment déjà couvert d'ardoise.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- pour les toitures à faible pente des bâtiments agricoles, des matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents sont admis.
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides (sauf pour les bâtiments agricoles ou elles sont autorisées).

Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les **toitures des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>** de surface non accolées au bâtiment principal et pour les toitures des **vérandas**.

### Percements

Mis à part pour les bâtiments agricoles, sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment,
- les châssis fonte dits vasistas,
- les tuiles de verre,
- les châssis rampants modernes d'une dimension maximale de 78 cm x 98 cm.

### Menuiseries

Mis à part pour les bâtiments agricoles, les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, brun, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

**Les consoles d'enroulement des volets roulants** ne devront pas dépasser de la façade donnant sur la voie publique. Les volets roulants devront donc être à enroulement intérieur ou si ils sont à enroulement extérieur, ils devront être encastrés dans l'encadrement de l'ouverture.

### Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

**Les façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents (pierre apparente par exemple).

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages autres qu'en bois. Les bardages restent toutefois admis pour les bâtiments agricoles.

#### Clôtures donnant sur les voies

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les **pilliers** d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

La hauteur et la nature des **clôtures situées près des carrefours** ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### Divers

**Les citernes de gaz ou de mazout** doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

**Les abris de jardins** visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement. Ils peuvent être en bois.

**Les panneaux solaires et les installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

**Les réservoirs collecteurs des eaux pluviales** propres visibles depuis l'espace public devront présenter un aspect permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

#### **Article N12 : Stationnement des véhicules**

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

Pour les constructions **d'habitation** il est exigé une place de stationnement par logement et deux places par logement présentant une SHON supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

Pour les autres destinations, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

#### **Article N13 : Espaces libres et plantations**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

En secteur Nca les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées en quantités équivalentes.

**SECTION 3.****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article N14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.