PLAN LOCAL D'URBANISME

Verneuil-sur-Avre

Règlement écrit

PREFECTURE DE L'EURE
22 JUIL. 2021
ARRIVEE

Table des matières

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Interco Normandie Sud Eure
OBJET : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Verneuil-sur-Avre

	Approbation
Elaboration n°1	31/03/2016
Modification n°1 (modification simplifiée n°1)	20/03/2019
Modification n°2 (modification de droit commun n°1)	30/06/2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire de l'Interco Normandie Sud Eure du 30 juin 2021.
Le Président, Jean-Luc BOULOGNE

CITADIA
ecet

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plans de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N), et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme et notamment du permis de construire.

Article DG1 - CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Verneuil sur Avre.

Article DG2 PORTÉE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÈGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1 - Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.

2 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

3 - Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

4 - Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

Article DG 3 - Définition des zones

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivants :

Zones urbaines (U)

Les zones urbaines, dites "zones U", sont "les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article R.123-5 du code de l'urbanisme). Elles comprennent :

- la zone **Up**, correspondant au centre ville historique, à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, et d'équipement public ou d'intérêt général dans laquelle la protection du patrimoine est renforcée. La démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir;
- la zone **Ub**, correspondant aux faubourgs anciens, à vocation d'habitat, de bureau, de commerce, d'artisanat, et d'équipement public ou d'intérêt général ;
- la zone **Uc**, correspondant aux zones d'habitat pavillonnaire, à vocation d'habitat, bureaux, commerces, artisanat, et d'équipements publics ou d'intérêt general; elle comprend le secteur :
  - **Ucru** destiné au renouvellement urbain du quartier de Vlaminck ;
- la zone **Ue**, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général. Elle comprend le secteur **Ue1** à vocation d'équipements collectifs destinés à l'enseignement ;
- la zone **Uh**, correspondant aux secteurs hameaux, qui comprend les secteurs :
  - **Uh1** à vocation d'habitat, bureaux, commerces, artisanat, et d'équipements publics ou d'intérêt général ;
  - **Uh2** à vocation d'habitat s'il s'agit d'évolution du bâti existant (annexes, extensions mesurées), bureaux, commerces, artisanat, et d'équipements publics ou d'intérêt général;
- la zone **Uv**, à vocation d'activités économiques et d'équipements publics d'intérêt général : hébergement hôtelier, loisirs ;
- la zone **Ux** à vocation de bureaux, artisanat, industrie et d'équipements publics ou d'intérêt général ;
- la zone **Uz** à vocation de bureaux, artisanat, commerce et d'équipements publics ou d'intérêt général.

Zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser, dites "zones AU" sont des secteurs soit à caractère naturel, soit d'anciens secteurs urbanisés de la commune délaissés, destinés à être ouverts ou rouverts à l'urbanisation.

Elles sont divisées en deux types de zones :

- les zones **1AU**, dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones 1AU sont à vocation d'habitat, bureaux, commerces, et d'équipements publics ou d'intérêt général. Elles comportent le **secteur 1AUpn**, qui concerne spécifiquement le parc urbain à caractère naturel et paysager situé dans le quadrant nord est.

Zones agricoles (A)

Les zones agricoles: dites « zones A », constituent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Elle comprend les secteurs:

- Ap dans lesquels la prise en compte de l'environnement est renforcée
- Apn : à vocation de parc urbain à caractère agricole, naturel et paysager ;
- As dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Zones naturelles (N)

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisirs. Elles comportent également les secteurs suivants :

- Nj : à vocation de jardins familiaux ;
- Ns dans lesquels des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article DG 4 - Risques

Cavités souterraines

Au sein des « secteurs soumis à un risque avéré de cavités » figurant aux documents graphiques :

- Toute construction nouvelle et tout changement de destination est interdit.
- Seules les extensions mesurées ne dépassant pas 30% de la superficie initiale de la construction ainsi que les annexes sont autorisées.

Zone inondable

Dans les secteurs situés au sein de l'Atlas des Zones Inondables, seule est autorisée la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension, dès lors que le sinistre n'est pas lié aux risques identifiés dans la zone.

Dans les zones de maîtrise de l'urbanisation autour des silos

Les nouvelles occupations du sol suivantes sont interdites :

- les habitations,
- les établissements recevant du public,
- les voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour,
- les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Article DG 5 - Immeubles repérés au titre de l'article L123-1- 5, III, 2° du code de l'urbanisme

Pour les monuments historiques, le code du patrimoine prévaut.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément repéré figurant au document graphique du règlement seront précédés d'une déclaration préalable. Le cas échéant, l'avis de l'architecte des bâtiments de France sera sollicité. Leur démolition est interdite ; leur restructuration, leur

restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du Plu, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

a) Immeubles de **grand intérêt architectural** repérés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° :

Leur démolition, leur modification ou leur altération sont interdites. Seules des modifications conduisant à rétablir des dispositions anciennes reconnues, en façade ou en toiture pourront être autorisées sous réserve de se référer dans la mesure du possible à des vestiges en place ou à des documents précis (plans anciens, cartes postales, etc.)

b) Immeubles **d'accompagnement** repérés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° :

Ces immeubles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ou leur altération est interdite. Il est possible de les modifier dans les cas suivants :

- rétablissement de dispositions anciennes reconnues
- modifications de l'aspect extérieur sous réserve de respecter les caractéristiques des façades : rythmes et proportions des percements, modénature, matériaux et tonalités,
- modification des toitures pour rétablir les volumes des combles anciens,
- création de lucarnes suivant des modèles anciens compatibles avec l'architecture et la composition des façades,
- surélévation éventuelle de toiture sous réserve d'être compatible avec les dispositions générales de l'immeuble, de respecter les pentes traditionnelles et les matériaux ; des surélévations de toiture peuvent notamment être autorisées pour masquer des pignons aveugles,
- extensions sur cours et jardins, dans la mesure où elles n'entraînent pas d'altération des façades existantes et qu'elles sont compatibles avec les règles de prospects et qu'elles préservent les perspectives et les vues.

Article DG 6 – Éléments naturels repérés au titre de l'article L123-1- 5, III, 2° du code de l'urbanisme

Les coupes à blanc des haies repérées au document graphique du règlement, ne sont pas soumises à déclaration préalable à la condition qu'il s'agisse d'entretien ou de régénération.

Les éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares…) repérés au document graphique du règlement doivent être préservés. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable, leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, seront subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

Tout arrachage ou défrichement des haies en bordure de voie (route, chemin piéton…) repérées au document graphique du règlement, doit être précédé d'une déclaration préalable, à l'exception :

- de la création d'un accès se limitant à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés ;
- des travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général;
- des travaux consécutifs à l'amélioration de la sécurité routière.

Tout arrachage ou défrichement des haies en ripisylve (c'est-à-dire une haie située au bord d'un cours d'eau permanent ou non) repérées au document graphique du règlement doit être précédé d'une déclaration préalable, à l'exception de :

- travaux de restauration des cours d'eau ;
- travaux d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général : la haie sera soit reconstituée sur place ou ailleurs par un linéaire adapté au site, soit remplacée par d'autres mesures compensatoires ;

- création d'un accès, cet accès devant se limiter à la largeur nécessaire pour un usage facile avec les engins appropriés.

Le comblement des mares repérées au document graphique du règlement est interdit.

Article DG 7 - Autres éléments entrant dans les dispositions réglementaires

Les documents réglementaires intègrent :

a) **Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer** en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme. Les espaces boisés classés, à protéger ou à créer figurent aux documents graphiques. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

b) **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général**, sont énumérés en annexe au règlement du Plan local d'urbanisme. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les unités foncières bâties ou non, compris dans un emplacement réservé.

a) Les dispositions relatives à la lutte contre le bruit, article L 571-10 du Code de l'Environnement :

concernent les unités foncières riveraines d'infrastructures de transport terrestre ; les infrastructures en cause font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral qui détermine :

- les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit,
- les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Dans les secteurs affectés par le bruit, des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par l'arrêté préfectoral annexé au Plu, le certificat d'urbanisme indique que l'unité foncière se trouve dans un secteur affecté par le bruit et pour lequel existent des prescriptions d'isolation acoustique telles qu'inscrites dans le code de la construction et de l'habitat (se reporter à l'annexe du dossier de PLU relative au classement acoustique des voies).

Article DG 8 - Adaptations mineures

Le règlement du Plu s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
- la configuration de l'unité foncière à bâtir (topographie, forme, terrain compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc.) ;
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Aucun autre motif n'est admis, et elle ne peut justifier une autre forme de dérogation.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article DG 9 – Opposabilité du présent règlement

L'ensemble des dispositions du présent règlement, tant rédactionnelles que graphiques, y compris ses annexes (cahiers graphiques et de définition des termes par exemple) qui lui sont rattachées, ont valeur

de règlement du plan local d'urbanisme au sens du code de l'urbanisme. Il est donc opposable aux tiers dans son intégralité.

Article DG 10 LE LEXIQUE DU RÈGLEMENT

A

Accès :L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement : Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à laconstruction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la constructionprincipale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructionsafin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avecqui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les annexes disposent d'une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de 4 mètres. Dès lors que la construction, y compris répondant aux critères précédents, dispose d'une hauteur au faîtage ou l'acrotère supérieure à 4 mètres, les règles relatives aux constructions (et non celles relatives aux annexes) s'appliquent à la construction considérée.

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie *(Voir schéma de définition des hauteurs).*

B

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

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

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

E

Egout du toit : L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par où se déversent les eaux pluviales, hors du bâtiment *(Voir schéma de définition des hauteurs).*

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont

exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout éléments soutenus par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola…) est donc à comptabiliseré en termes de d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'une création d'emprise au sol.

Emprise publique : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Extension : L'extension consiste enà un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante

Extension mesurée : Une extension mesurée, est une construction supplémentaire, jointive à un bâti existant, productrice de surface de plancher

F

Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction. Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

H

Hauteur :

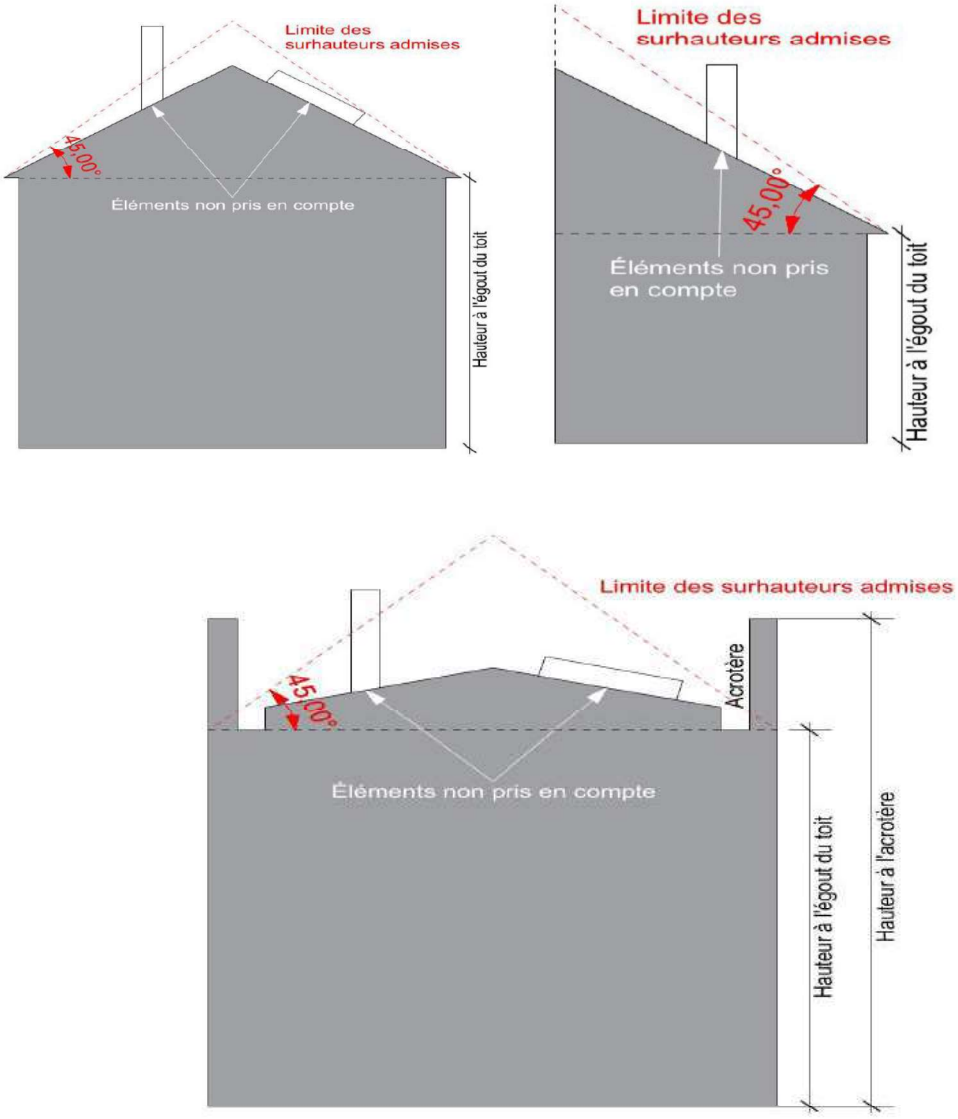
Sauf précisions particulières, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Sur un terrain en pente, la hauteur est calculée en moyenne sur les points extérieurs de la construction à édifier.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc. Voir le schéma ci-dessous.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

Le **sol naturel** est le sol existant avant fouilles et remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages.



I

Impossibilité technique : Cette disposition permet de déroger aux règles générales sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation des constructions au regard des règles énoncées. Les impossibilités techniques peuvent être justifiées au regard de plusieurs éléments~~ : (~~occupation du sol incompatible avec la construction, difficultés techniques en lien avec les réseaux, largeur de façade sur rue …~~)~~

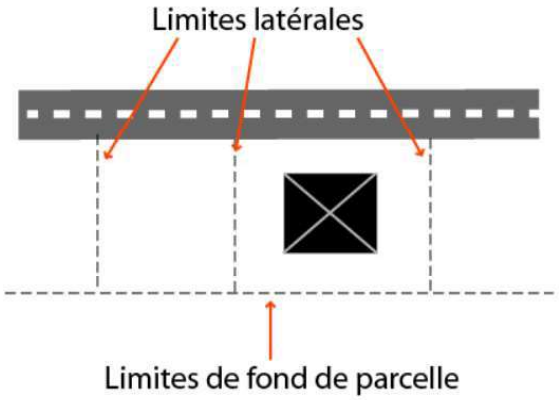
Installation technique : Les Installations techniques sont l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminés, dispositifs de ventilation, ascenseurs…).

L

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limite latérale : Une limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limite de fond de parcelle : Une limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et localisé sur une même unité foncière. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lot : parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Lotissement : division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

O

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

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

P

Parcelle : unité cadastrale permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Pignon : Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble

R

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

T

Terrain naturel : Le terrai naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillements.

U

Unité foncière : Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Volume principal : Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui peut, sans que cela soit systématique, présenter le faîte le plus haut.

Volume secondaire : Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles de la construction principale

Vues : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une vue droite est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Up

Caractéristiques et vocation de la zone

Elle correspond au centre ville ancien, à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, et d'équipement public ou d'intérêt général.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur d'une partie de cette zone.

Article Up 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
4. le stationnement des caravanes (sur unité foncière non bâtie),
5. l'aménagement de terrains de camping,
6. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
7. les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités,
8. les constructions isolées (sur unité foncière non bâtie) à usage d'abri pour animaux.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement

Article Up 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admis :

1. Les constructions et les extensions ~~mesurées~~ à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement public et d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat et d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;
2. les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, non soumises à contrôle— Icpe (D) & (E)— et conformes aux destinations de la zone Up, et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration soumise à contrôle — Icpe (DC)— et relevant exclusivement des rubriques suivantes : 2245 (nettoyage à sec), 2920 (installations frigorifiques), 2930 (réparation véhicules à moteur) à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants ;
3. les constructions si elles sont destinées aux services publics et d'intérêt collectif ;
4. les affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires aux types d'occupations autorisées dans la zone ;
5. les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public
6. la reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé
7. les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ensemble des occupations dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées, en particulier par le bruit, les odeurs.
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

Article Up 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque l'unité foncière est riveraine 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m (voir annexe 3).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité de la circulation

Article Up 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables… En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de l'unité foncière sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie de l'unité foncière.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquent.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Article Up 5 : Caractéristiques des terrains

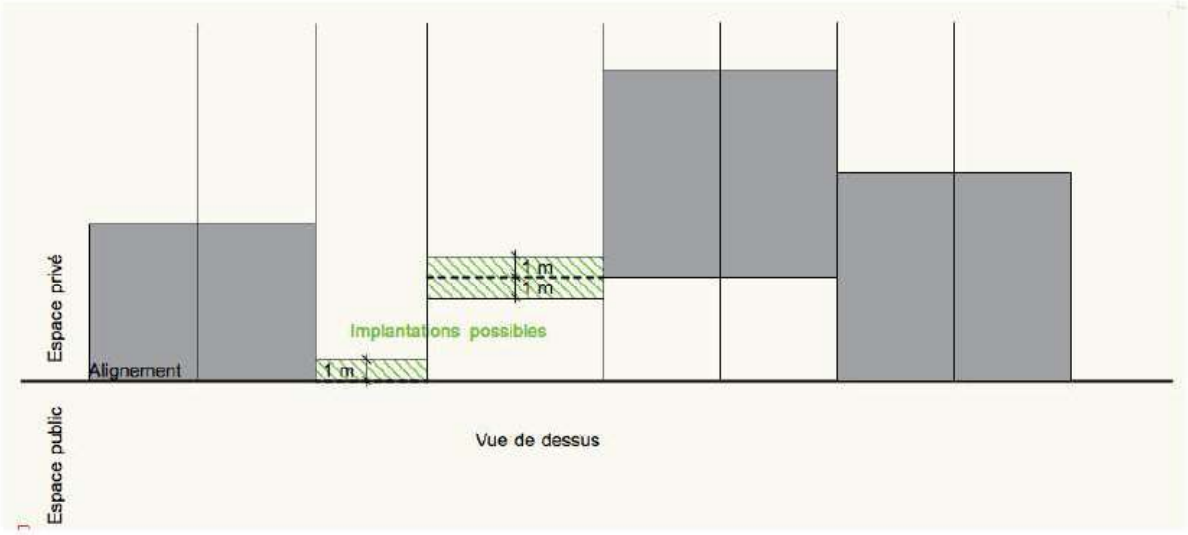
Sans objet.

Article Up 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Lorsqu'il existe un alignement de fait des constructions existantes, même non mitoyennes, les constructions nouvelles doivent respecter cet alignement avec une marge de 1 m par rapport à la construction existante la plus proche de l'emprise publique. Cet alignement peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes).

De même, des reculs peuvent être autorisés ou imposés pour des parcelles situées à l'angle de deux rues pour dégager des perspectives ou améliorer la circulation.



Les annexes, les extensions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Article Up 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées sur une au moins des limites séparatives. Le long des autres limites séparatives que celle le long de laquelle la construction est implantée en contiguïté, les constructions doivent être implantées soit conformément au Schéma Up 7 1 (en cas de retrait, ce schéma indique la distance à respecter en fonction du niveau maximum de l'égout du toit).

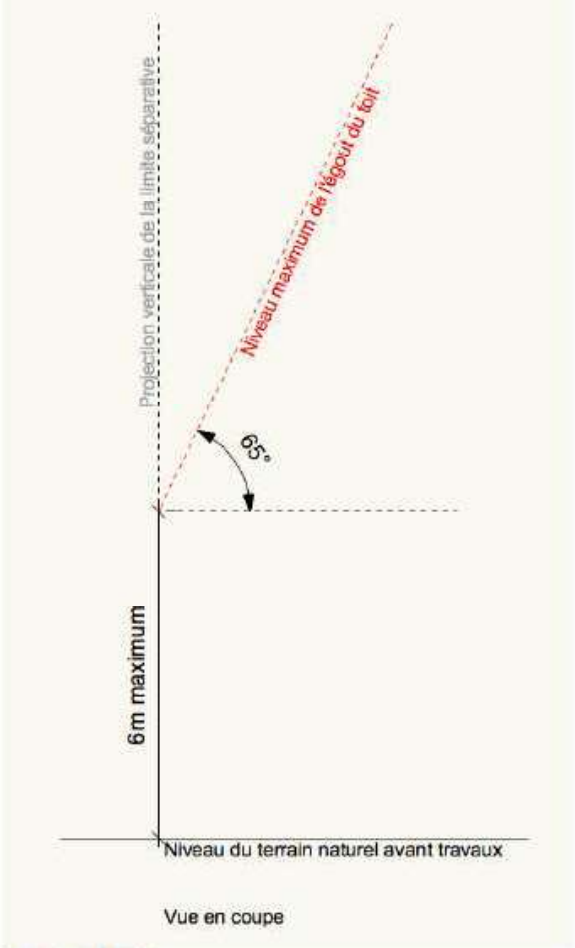


Schéma Up 7 1

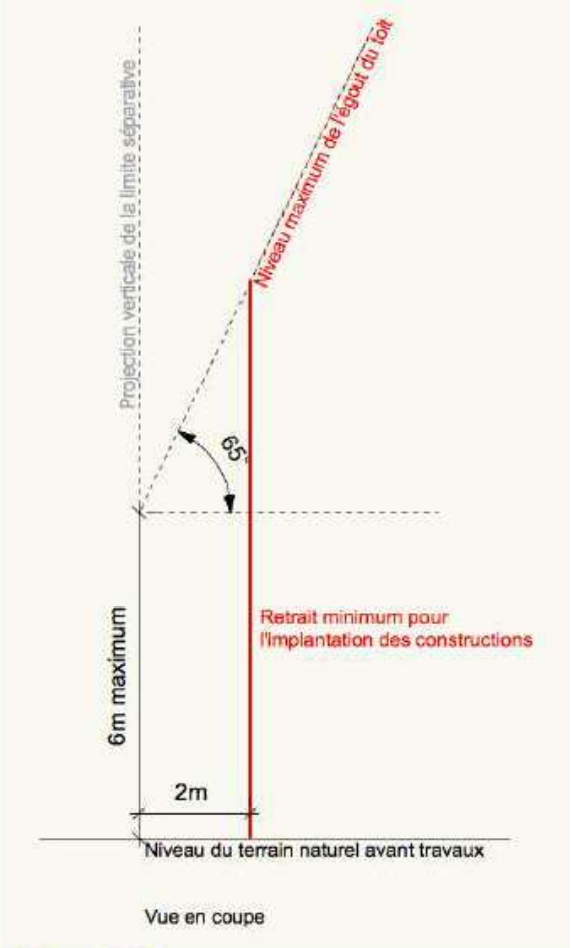


Schéma Up 7 2

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent simplanter :

- en limites séparatives ;
- selon un retrait minimal de 0,50 mètres vis-à-vis de la (des) limite(s) séparative(s) ;

Article Up 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Up 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut dépasser 85 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de construction d'extension(s) d'un bâti existant, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 40 m² par unité foncière, réalisée en une ou plusieurs fois, peut être autorisée.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article Up 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 11 m à l'égout des toitures et 17 m au faîtage. De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Elles ne doivent pas dépasser de plus de 3 m la hauteur des constructions contigües du même alignement. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas la hauteur peut être identique à celle de la construction existante.

Article Up 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions et installations de toute nature doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes et par les dispositions du site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de volume, de forme, de couleur, de modénature et de percements.

Elles seront édifiées en harmonie avec les caractéristiques des quartiers où elles sont implantées.

Les toitures à deux pans présenteront une pente supérieure à 40° et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions mesurées des constructions principales et leurs annexes jointives, voir les dispositions générales.

Les matériaux traditionnels destinés à être apparents doivent être dégagés et restaurés suivant leurs dispositions anciennes.

Le démontage d'éléments mettant en péril la structure de l'immeuble est autorisé si leur reconstitution présente un aspect identique.

Up 11.1 - Façades – murs et maçonneries

Up 11.1.1 – Isolation extérieure

L'isolation extérieure est interdite si elle recouvre des éléments de modénature type pans de bois ou briques ou si elle provoque un décrochement (surépaisseur) avec une construction mitoyenne.

Up 11.1.2 - Les matériaux et leur traitement

- *La pierre*

Les matériaux traditionnels destinés à être apparents (pierre calcaire, grès, grison, silex…) doivent être dégagés et restaurés suivant leurs dispositions anciennes sauf si la période de mise en œuvre nécessite un recouvrement (après conseil de l'architecte des bâtiments de France), cf joint tiré au fer.

- *Les pans de bois*

Les pans de bois recouverts d'un enduit ou apparents doivent être remis au jour, restaurés et mis en valeur sauf si leur état ne le permet pas, auquel cas il pourront être recouverts.

- *La brique*

Dans tous les cas la brique doit rester apparente suivant les dispositions anciennes traditionnelles. Les parements masqués par des enduits modernes devront être restitués si possible. Au cas où l'état de dégradation du support ne permette pas sa restitution, il pourra être admis un badigeon ou une peinture permettant de retrouver l'harmonie de la façade sans oblitérer le calepin du matériau support. La tonalité du badigeon ou de la peinture sera obligatoirement déterminée en accord avec l'architecte des bâtiments de France. Les peintures brillantes sont proscrites.

- *Les enduits*

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux grasse avec une finition grattée à champ de truelle. L'emploi d'enduit monocouche est toléré pour les immeubles d'accompagnement repérés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme. Lorsque les enduits sont délimités par des éléments de modénature en pierre ou en brique, ces éléments doivent être laissés en saillie par rapport au nu fini des

panneaux enduits. Les façades, parements, architecture et modénature anciens recouverts par des enduits à base de ciment devront être restitués.

Up 11.2 - Détails de façades et ouvertures

Up 11.2.1 - Éléments de mouluration, modénature

Les éléments manquants ou dégradés des moulurations diverses (corniches, bandeaux, encadrements…) en pierre, en brique ou en enduit (plâtre, stuc…) doivent être restaurés et reconstitués en conformité avec les témoins existants (même matériaux, même aspect, même facture et même mise en œuvre). En aucun cas, ces éléments ne doivent être rapportés sur une architecture d'un autre style ou d'une autre époque.

Up 11.2.2 - Soubassements

Le raccord entre la façade et le sol est souvent amorti par un soubassement en relief d'environ 2 à 3 centimètres de saillie lorsqu'il s'agit d'enduit, plus important lorsqu'il s'agit de pierre ou de brique, ces dispositifs doivent être maintenus ou restitués en conformité avec les dispositions anciennes, ou créés dans les mêmes conditions.

Up 11.2.3 - Balcons et loggias

Toute création de balcons en saillie sur la voie publique est interdite. Toute construction adventice sur les balcons existants à conserver, est interdite et les constructions de ce type, existantes, sont à démolir.

Up 11.2.4 - Conduits, gaines, canalisations et accessoires techniques

Les éléments apparents en façade ou en pignon sont interdits. Ces éléments doivent être intégrés aux constructions ou encastrés.

Les sorties de ventilation en toiture doivent être regroupées dans des souches.

Les accessoires métalliques tels que pitons, pattes, potences, colliers, consoles, supports divers devenus inutiles doivent être supprimés.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres dispositifs de fourniture d'énergie sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

De manière générale, tous les équipements techniques, de quelque nature qu'ils soient, sont interdits en façade et doivent être implantés dans les volumes de la construction.

Les orifices d'amenée d'air frais en façade seront situés dans les cadres dormants des menuiseries et, éventuellement, si cela est compatible, avec l'architecture des façades discrètement intégrés dans les parements.

Les dispositifs d'extraction sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les systèmes d'évacuation des gaz brûlés seront d'une manière générale dirigés vers des sorties en toiture. Les systèmes de ventilation de diverse nature seront judicieusement regroupés dans des souches de sections rappelant les dispositions anciennes.

Les systèmes du type à ventouse devront faire l'objet d'études particulières et pourront être refusés en cas d'incompatibilité avec l'architecture des façades.

Dans tous les cas, ces dispositifs doivent être soumis pour accord à l'architecte des bâtiments de France.

Up 11.2.5 - Les ouvertures

En cas d'altération ou de remaniement importants, la restauration et le rétablissement des percements anciens doivent être recherchés.

Pour les nouveaux percements, les ouvertures doivent être de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaires dans le sens de la hauteur.

Leur implantation doit respecter la composition de la façade par travées verticales.

Up 11.2.6 - Menuiseries extérieures

L'agrandissement ou le rétrécissement des maçonneries pour adapter des fenêtres standardisées est interdit. Les menuiseries neuves doivent être exécutées conformément au style des ouvertures et au

modèle ancien. Les croisées présenteront les mêmes caractéristiques que les modèles remplacés (division des carreaux). Les ouvertures cintrées doivent être conservées.

Seules les portes d'entrée et les portails peuvent être traités en finition bois (finition bois à valider par Mme Poulain), toutes les autres menuiseries doivent être peintes dans une tonalité en harmonie avec la façade, le blanc et le vernis sont interdits.

Les volets anciens doivent être conservés et restaurés ou serviront de modèle aux volets de remplacement. Les modèles à deux panneaux, se repliant en tableau, peuvent être autorisés sous réserve d'être conformes aux modèles anciens existants. Les volets doivent être peints dans le même ton que les châssis et fenêtres.

Les volets et persiennes en lamelles de bois, pvc et métalliques sont interdits. Les volets bois à barres et écharpes de type « Z » sont interdits. Les volets roulants sont autorisés à condition que leur coffre ne dépasse pas du nu de la façade et qu'ils soient masqués par un lambrequin.

La mise en place de volets extérieurs est interdite :

- aux fenêtres à meneaux et traverses en pierre
- aux menuiseries à meneaux et traverses de bois
- aux fenêtres classiques comportant un chambranle en saillie de façade.

Les portes d'entrée neuves doivent être réalisées à partir de modèles anciens choisis en fonction du style et du caractère de la façade.

Les portails anciens ainsi que leur quincaillerie et serrurerie doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible, chaque fois que leur état le permet.

Les menuiseries de portes de garage et de remises doivent être sobres ; elles doivent s'harmoniser avec l'architecture des ouvertures de l'immeuble et le style du bâtiment, dans tous les cas elles seront en bois non vernis ou recouvertes en bois non vernis.

Up 11.2.7 - Ferronneries

L'aspect des ferronneries sera mat ou satiné, d'un ton soutenu. Les dessins fantaisistes ou étrangers à la région sont interdits. Les heurtoirs, ferrages et impostes ainsi que tous ouvrages anciens seront conservés et restaurés au maximum.

Lorsqu'une façade comporte encore quelques garde-corps anciens, ils seront regroupés aux étages nobles. Les autres garde-corps seront complétés par des éléments neufs semblables au modèle ancien. Une simplification harmonieuse du dessin sera recherchée pour habiller les façades d'immeuble sur lesquels peu ou plus d'exemplaires n'existent.

Les éléments neufs doivent s'inspirer des modèles anciens pour leur nature, leur aspect et leur mise en œuvre.

Up 11.2.8 - Vitrages

Les vitrages doivent être transparents. Sont interdits les dalles de verre de couleur et les vitrages réfléchissants.

Up 11.2.9 - Accessoires de façades

La pose de ces accessoires doit respecter les encadrements anciens, en pierre ou en bois.

- *Stores*

Les stores doivent être posés en tableaux des fenêtres et leur mécanisme doit être couvert par un lambrequin. Sont interdits : les stores en saillie, la pose de stores aux baies comportant des arcatures, la pose de stores sur les baies à meneaux et traverses de pierre et de bois.

- *Plaques professionnelles*

Lorsqu'elles sont plus de deux, les plaques professionnelles devront être homogènes, constituées du même matériau, présenter les mêmes dimensions et regroupées sur un panneau unique.

- *Boîtes à lettres*

Dans les immeubles regroupant plusieurs appartements, les boîtes à lettres doivent obligatoirement être implantées dans les parties communes.

- *Portiers d'immeubles*

Pour chaque immeuble, les boutons de sonnette, portiers type « digicode, vidéo » etc. sont disposés en tableau des portes d'entrée, leur pose en façade est interdite.

- *Porte – drapeaux*

Les portes drapeaux en fer, nombreux sur voies publiques, doivent être conservés et rescellés si nécessaire en respectant le règlement de voirie (notamment pour leur hauteur par rapport au sol).

Up 11.3 - Façades commerciales

Sans préjudices d'autres dispositions spécifiques, lors de la réfection ou de la création de vitrine de locaux situés en rez-de-chaussée à destination autres qu'habitat, avec ou sans changement d'enseigne ou d'aménagement intérieur, doivent ménager un accès aux étages supérieurs de l'immeuble par une entrée indépendante de l'accès aux dits locaux ; l'entrée de l'accès aux étages sera préférentiellement intégrée à l'ensemble de du réaménagement de la façade du rez-de- chaussée. Un dispositif d'entrée indépendante unique à l'accès aux étages pourra être commun à deux immeubles mitoyens. Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles qui, pour des raisons techniques liées à la conformation de l'immeuble, ou économique liées à un surcoût disproportionné, ne peuvent pas être raisonnablement mises en œuvre.

Les façades commerciales doivent être limitées au rez-de-chaussée et ne doivent pas dépasser le bandeau ou le niveau de corniche du premier étage ou le niveau de plafond du rez-de-chaussée et ainsi ne pas empiéter sur l'allège des fenêtres du premier étage.

Elles doivent être étudiées de manière à s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble et ne pas dépasser les limites séparatives. Elles doivent faire apparaître le fractionnement de la trame du parcellaire ancien et les structures (verticales) de l'immeuble y compris lorsqu'il s'agit d'une même activité développée sur plusieurs immeubles contigus.

Les portes d'entrée des immeubles anciennes ou actuelles, ne doivent pas être intégrées dans les nouvelles devantures mais rester suffisamment dégagées.

Les devantures anciennes en applique, d'intérêt reconnu, doivent être conservées et restaurées suivant les règles de l'art (exemple : boucherie rue du Pont-aux-Chèvres).

Les créations de devantures doivent respecter les rythmes des percements et de l'architecture de l'ensemble de l'immeuble et toutes les dispositions anciennes intéressantes.

Les vitrines doivent être insérées dans le cadre architectural existant. Dans tous les autres cas que celui de devanture de bois en applique, les vitrines doivent être situées en tableau ; retrait de 16 à 40 cm par rapport au nu extérieur de la façade, selon la profondeur des encadrements. Les dispositifs de sécurité tels que grilles extensibles, à enroulement, etc., doivent être impérativement situés à l'intérieur des locaux. Les grilles extérieures devront être en fer forgé, traitées simplement, à barreaudage droit.

Les seuils doivent être réalisés en pierre massive, dure, calcaire, du pays, ou en grès comme il en existe de nombreux exemples.

Aucune vitrine ne peut être saillante par rapport au nu de la façade.

Les auvents couverts en tuiles ou en ardoises « faussement » anciens sont interdits. Toute vitrine ou distributeur en applique en façade est interdit.

Les stores type « capote » « corbeille » ou similaire sont interdits. Cependant, les stores, bannes ou similaires, lorsqu'ils se révèlent indispensables doivent rester discrets et d'une couleur s'harmonisant avec les façades environnantes, de préférence sans inscription.

Ils doivent s'escamoter totalement en tableau, à mécanisme aussi discret que possible et de préférence dotés de lambrequins rigides.

Les inscriptions autorisées en façades peuvent être peintes (devanture bois) ou en relief. Les inscriptions sur les vitrages sont autorisées.

Les enseignes à éclairage intermittent sont interdites.

Les inscriptions et enseignes doivent être réduites dans leur nombre (une enseigne drapeau ou une enseigne de façade, ou les deux) et ne doivent pas dépasser le bandeau du premier étage ou le niveau du rebord des fenêtres du premier étage. Les saillies et hauteurs doivent être compatibles avec le règlement de voirie.

Up 11.4 - Toitures

Up 11.4.1 - Généralités

La restauration ou la remise en état des toitures anciennes sera effectuée dans le respect des dispositions d'origine :

- maintien ou restitution de la forme et du volume du comble,
- maintien ou rétablissement du matériau de couverture.

Les couvertures existantes réalisées en petits éléments de terre cuite ou d'ardoise ne doivent pas être remplacées par des éléments de taille supérieure.

Les ouvertures et sorties en toiture de modèles anciens (lucarnes, outeaux, souches) seront maintenues, ainsi que tous les éléments anciens présentant un intérêt architectural.

Les toitures devront comporter au moins 2 pentes principales symétriques, comprises entre 40 et 50°.

Cependant, les bâtiments annexes, accolés ou non au bâtiment principal, sur cour ou jardin, adossés à un mur mitoyen ou à une limite séparative, peuvent ne comporter qu'une seule pente. Cette pente devra être harmonisée avec celles du bâtiment principal et les matériaux de couverture seront en harmonie.

Lorsque ces bâtiments annexes sont construits en retour du bâtiment principal et que le raccord en toiture ne permettra pas une liaison harmonieuse des combles, cette liaison pourra être assurée par un élément « charnière » couvert en terrasse ou à faible pente en zinc, limité à la hauteur du rez-de-chaussée et sur une emprise maximum de 15 m^2 au sol.

Les terrasses anciennes créées en même temps que le bâtiment et faisant partie intégrante de l'architecture sont conservées.

Les terrasses nouvelles ne sont pas admises sauf cas particulier énoncé ci-dessus.

Les toitures existantes de plus de deux pentes de type Mansart notamment, sont à conserver ou à restaurer lorsqu'elles correspondent à des dispositions anciennes reconnues. Elles peuvent être autorisées sur des bâtiments neufs, pour permettre leur intégration au tissu ancien et sous réserve de respecter les caractéristiques des modèles existants.

Up 11.4.2 – Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture autorisés sont les suivants :

- tuile plate petit moule de teinte vieillie,
- ardoise de dimension 30 x 20 cm environ, posée au pureau de 9 cm ; la pose aux crochets peut être admise, s'ils ne sont pas brillants.

Les tuiles noires sont interdites.

Up 11.4.3 – Ouvertures

Les ouvertures en toiture peuvent être du type :

- lucarne à fronton présentant 1 ou 2 fenêtres ;
- lucarne à croupe présentant 1 ou 2 fenêtres ;
- lucarne rampante, semblable aux modèles anciens admise sur des couvertures neuves et des immeubles existants de faible intérêt architectural ;

- châssis de toiture du type ancien dit à tabatière respectant les dispositions traditionnelles (dimension 50 x 40 cm) et les châssis de type préfabriqué de forme rectangulaire, grand axe vertical, de dimension maximum de 118 cm en hauteur x 78 cm en largeur. Ces éléments ne devront pas former de saillie et devront être intégrés dans le plan des versants. Ils ne pourront éclairer que des pièces secondaires ou des chambres. Ils ne seront implantés dans la mesure du possible que sur des versants ne donnant pas sur les voies publiques ou dans les zones de perspectives sur des monuments. Leur implantation devra correspondre aux axes verticaux de la trame architecturale des façades.

Up 11.4.4 – Antennes, paraboles, capteurs solaires

Les réseaux de câbles ne doivent pas être apparents. La pose d'antennes paraboliques est interdite. Les panneaux solaires (chauffe-eaux solaire et panneaux photovoltaïques) sont autorisés s'ils sont invisibles de l'espace public et s'ils ne sont pas en co visibilité avec un monument inscrit ou classé.

Up 11.4.5 – Souches

Les anciennes souches doivent être conservées et restaurées.

Les souches de cheminée neuves doivent s'inspirer des modèles anciens.

Les ventilations hautes, l'évacuation des gaz brulés etc., doivent être regroupées dans des souches rappelant le modèle ancien. Les conduits divers et isolés sont interdits de même que les conduits en inox. Les couronnements anciens des souches, les poteries anciennes, sculptées ou non doivent être conservés. Les caissons de ventilation mécanique contrôlée, apparents en toiture ou sur des souches, sont interdits.

Up 11.4.6 – Dispositifs techniques

Les machineries d'ascenseur et les locaux techniques ou caissons tels que conditionnement d'air, ventilation, dispositifs d'extraction d'air etc. sont interdits en saillie de toiture et doivent être intégrés aux volumes des toitures. Les éoliennes sont interdites.

Up 11.4.7 – Gouttières et descentes pluviales

La disposition des descentes respectera la composition de la façade.

Afin de limiter le nombre des descentes, des regroupements en limite de propriété doivent être recherchés. En pied de descente, des dauphins en fonte seront disposés dans la hauteur du soubassement. Ils seront peints dans le ton de la descente.

Up 11.5 – Abords, environnement, cours et jardins

Dans les cours et jardins, les appentis de toute sorte encombrant les surfaces et masquant parfois des architectures intéressantes doivent être supprimés ou remplacés par des constructions plus en harmonie avec les façades.

Les fontaines, puits, margelles, lavoirs doivent être conservés et restaurés.

En bordure de l'Iton, la construction d'abris type *lavoirs* peut être autorisée sous réserve de s'inspirer des modèles anciens existants.

Dans la mesure du possible, les éléments existants anciens seront conservés et restaurés.

Les cours doivent être dégagées des climatiseurs, groupes frigorifiques et autres éléments qui les encombrent.

Les sols peuvent être traités en matériaux naturels ou de substitution sous réserve de s'intégrer au bâti. Les plantations y sont autorisées lorsque les dimensions de l'espace le permettent.

Les sols anciens, en pierre ou en pavé doivent être conservés, dégagés et restaurés. Les revêtements de sols nouveaux doivent s'inspirer des modèles anciens dans leur nature et leur disposition.

Les éléments à caractère publicitaire, ou de tonalités « criardes » sont interdits.

Les clôtures anciennes constituées de mur en pierre apparente (pierre, silex, grison, brique) doivent être conservées.

Les clôtures nouvelles doivent répondre aux mêmes caractéristiques, cependant elles peuvent être réalisées en maçonnerie enduite rappelant les matériaux de façades des immeubles.

Les clôtures anciennes composées de grilles surmontant ou non un muret doivent être conservées. Les clôtures nouvelles de ce type doivent s'inspirer des modèles anciens.

Les clôtures hétéroclites, pittoresques ou faussement rustiques sont interdites. Les clôtures végétales constituées d'essences régionales sont autorisées.

Les verrières anciennes (marquises) présentant un caractère architectural doivent être conservées et restaurées. Les vitrages doivent être constitués de glaces transparentes ; les éléments translucides, plans ou ondulés, sont interdits.

Autrefois, des bornes charretières en pierre protégeaient les façades notamment aux angles de rues ou au droit des entrées cochères. Elles ne doivent en aucun cas être supprimées et doivent être restituées chaque fois que possible, en s'inspirant des modèles anciens.

Up 11.6 – Espaces plantés privés

Les espaces plantés privés comprennent les ensembles plantés et paysagés non bâtis. (jardins) à l'exception des cours, courettes, passages, voies d'accès, etc.

En règle générale, ces espaces doivent être conservés et aménagés.

Dans ces espaces, les constructions seront autorisées sous réserve de ne pas altérer le bâti existant, de ne pas dénaturer l'espace planté considéré, et de s'inscrire dans la composition des vues et des perspectives.

Les jardins donnant directement sur les fossés de l'Iton ceinturant la ville doivent être maintenus en état de présentation à l'instar des espaces publics qui leur font face sur l'autre rive. Les berges doivent être entretenues et laissées libres de toute construction à l'exception des lavoirs (cf Up 11.5 – Abords, environnement, cours et jardins). Les dépôts d'objets disparates ou de matériaux sont interdits. Les dépôts de bois de chauffage sont autorisés dans la mesure où leur aspect ne dénature pas le site.

Les jardins compris entre les bras de l'Iton, dans ce qui est communément appelé « la coulée verte », doivent être débarrassés de toutes constructions disparates. Toutefois, des abris de jardins, bûchers ou lavoirs rappelant les constructions anciennes traditionnelles et s'en inspirant quant à la volumétrie aux matériaux et aux couleurs sont autorisés.

Les jardins familiaux existants au sud font partie intégrante du paysage vernolien : ils doivent être préservés. Les abris de jardin sont autorisés sous réserve d'harmoniser les modèles : mêmes dimensions, mêmes matériaux et mêmes tonalités (le ton vert sombre et le vert-bleu, en harmonie avec le milieu végétal, sont seuls autorisés).

La modification ou l'extension de bâtiments existants peut être autorisée sous réserve de préserver l'harmonie du bâti existant (suivant légende du plan polychrome) et l'équilibre entre les volumes bâtis et les espaces plantés.

Toute création de bâtiment neuf isolé est à proscrire. Seuls des bâtiments nécessaires à l'exploitation des activités existantes peuvent être autorisés sous réserve de respecter la volumétrie et les matériaux des bâtiments existants.

Les terrains situés en bordure de la route nationale 12 doivent conserver leur caractère paysagé non ou peu bâti. Toute construction neuve est à proscrire.

Article Up 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement exigées devront être matérialisées. ~~Les dimensions minimales à prendre en compte pour une place de stationnement sont : longueur 5 m, largeur 2,5 m et dégagement 5 m.~~

Il est exigé en fonction des occupations et utilisations du sol suivantes le nombre minimum de :

~~a)~~ *Constructions à destination d'habitation ~~sous forme de construction individuelle :~~*

1 place par fraction pleine de surface de plancher, comptée par logement, égale à 70 m², avec un minimum d'une place par logement et un maximum de deux places par logement.

~~*b) Constructions à usage d'habitation collective :*~~

~~2 places de stationnement par logement.~~

b) Constructions à usage de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État :

1 place de stationnement par logement.

c) Constructions à usage de bureaux publics ou privés, services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

d) Constructions à usage de commerce, activités artisanales et industrielles, entrepôts :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

e) Constructions à usage de restaurants et hôtels :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

f) Aménagement de bâtiments existants,

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface de plancher consécutive à ces aménagements est inférieure à 20 %. Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par les dispositions qui précèdent et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

g) Constructions neuves,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

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

h) Traitement des aires de stationnement collectif privées (supérieures à 5 emplacements)

Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

i) Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements collectifs ou d'intérêt public, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Article Up 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Article Up 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article Up 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Up 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Caractéristiques et vocation de la zone

Il s'agit de la zone urbaine de faubourgs anciens, à vocation d'habitat, de bureau, de commerce, d'artisanat, et d'équipement public ou d'intérêt général.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur d'une partie de cette zone.

Article Ub 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
4. le stationnement des caravanes (sur unité foncière non bâtie),
5. l'aménagement de terrains de camping,
6. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
7. Les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités,
8. les constructions isolées (sur unité foncière non bâtie) à usage d'abri pour animaux,
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.

Article Ub 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admis :

1. Les constructions et les extensions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement public et d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat et d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;
2. les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, non soumises à contrôle— Icpe (D) & (E)— et conformes aux destinations de la zone Ub, et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration soumise à contrôle — Icpe (DC)— et relevant exclusivement des rubriques suivantes : 2245 (nettoyage à sec), 2920 (installations frigorifiques), 2930 (réparation véhicules à moteur) à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants ;
3. les constructions si elles sont destinées aux services publics et d'intérêt collectif ;
4. les affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires aux types d'occupations autorisées dans la zone ;
5. les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public ;
6. la reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé
7. les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ensemble des occupations dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :

- -n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées, en particulier par le bruit, les odeurs.
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

Article Ub 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque l'unité foncière est riveraine 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m (voir annexe 3).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité de la circulation

Article Ub 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables… En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de l'unité foncière sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie de l'unité foncière.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquent.

Ordures ménagères

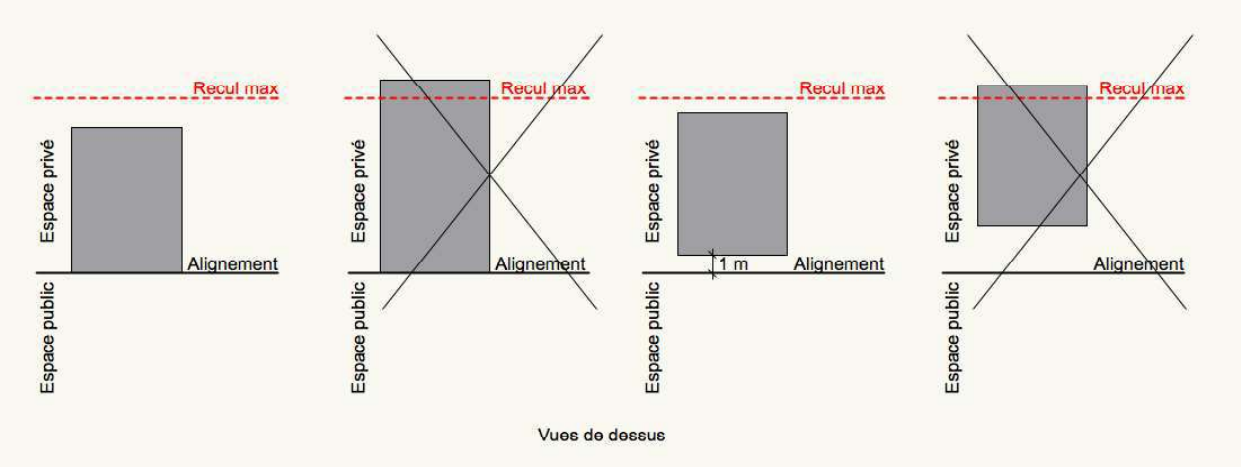
Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Article Ub 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Ub 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre ; de plus, en aucun point, elles ne devront dépasser le recul maximum lorsqu'il figure au document graphique.



Les annexes, les extensions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Article Ub 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait conformément au Schéma Ub 7 1 (en cas de retrait, ce schéma indique la distance à respecter en fonction du niveau maximum de l'égout du toit).

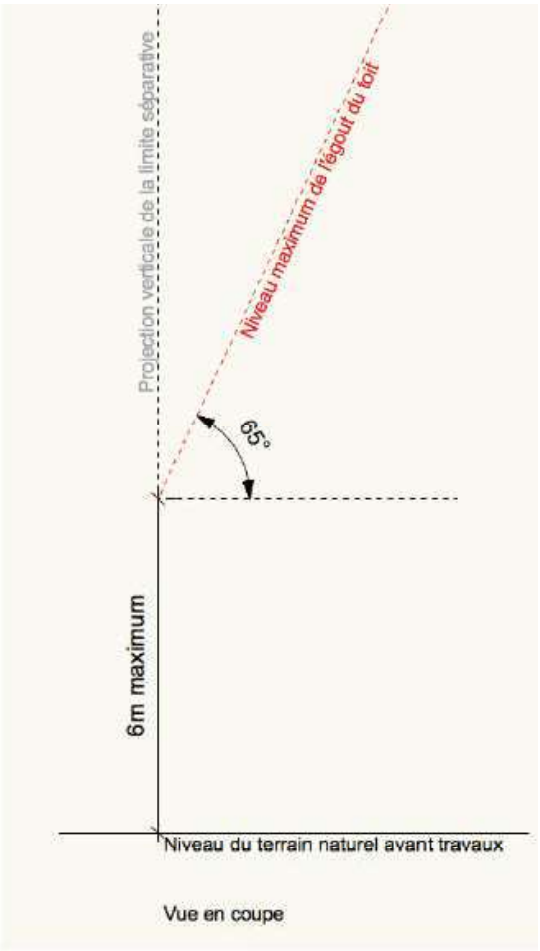


Schéma Ub 7 1

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent simplanter :

- en limites séparatives ;
- selon un retrait minimal de 0,50 mètres vis-à-vis de la (des) limite(s) séparative(s) ;

Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ub 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de construction d'extension d'un bâti existant, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 40 m^2 par unité foncière, réalisée en une ou plusieurs fois, peut être autorisée.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article Ub 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 9 m mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère ; les sur-hauteurs admises s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout du toit ou de l'acrotère,

en ne pouvant pas excéder 16 m. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au moins à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir. De plus les nouvelles constructions doivent s'intégrer, par leur hauteur, aux bâtiments environnants. Elles ne doivent pas dépasser de plus d'un niveau droit la hauteur des constructions contigües du même alignement

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas la hauteur peut être identique à celle de la construction existante.

Article Ub 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. » (Art. 1er de la loi 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnants.
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des ouvertures, des toitures et des clôtures doit prendre en compte rythmes, couleurs et matériaux de l'environnement proche.
- Les constructions doivent prendre en compte l'harmonie créée par les dispositions du site.
- Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (brique, pierre, bois…) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
- Les constructions devront être adaptées à la topographie naturelle du terrain et non adapter le terrain à la construction future.

Prescriptions architecturales

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées lors d'interventions antérieures.

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte les proportions existantes : rapport plein/vide, modénatures des façades, dispositions et dimensions des ouvertures, types des menuiseries, etc. Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le secteur urbain ou naturel auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré de ciment… est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception - rapport d'échelle avec l'environnement urbain et naturel, volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, l'adaptation au terrain naturel - devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lequel s'insère la construction projetée notamment en ce qui concerne ses volume, forme, type et pente des toitures, forme et proportion des percements, nature et coloration des matériaux utilisés. Les enduits seront colorés dans la masse ; lorsque la construction s'insère dans un environnement à dominante naturelle, agricole ou forestière, les teintes des enduits seront soutenues et le bois sera laissé naturel.

Clôtures

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :

Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés ces derniers pouvant être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m ;
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique ;
- les murs maçonnés d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou à pierres vues, d'une hauteur maximum de 2 m

Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles- ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Portails / Coffrets techniques

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci ; ils seront traités de manière simple sans détail superflu.

Les coffrets techniques (électrique, gaz, télécommunication) doivent être intégrés dans la composition des clôtures ou en limite d'unité foncière.

Toitures

Les toitures à deux pans présenteront une pente supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions des constructions principales, une toiture mono pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 10°.

Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; aucune pente ne leur est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité similaire à :

- l'ardoise naturelle,
- ou à la tuile de terre cuite petit moule à pureau plat.

Le zinc vieilli ou pré-patiné, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas :

- à la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le

caractère des lieux avoisinants (constructions à vocation d'équipements, artisanales, industrielles…) ;

- aux toits terrasses.

Citernes et stockage

Les citernes et bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis, intégrés dans le bâti ou par des murs de clôture traités qualitativement.

Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires ou photovoltaïques

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment des points hauts.

b) Pompes à chaleur et autres

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement ; ils ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibration sensible, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Article Ub 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement exigées devront être matérialisées.

Il est exigé en fonction des occupations et utilisations du sol suivantes le nombre minimum de :

a) Constructions à destination d'habitation ~~sous forme de construction individuelle~~ :

1 place par fraction pleine de surface de plancher, comptée par logement, égale à 70 m², avec un minimum d'une place par logement et un maximum de deux places par logement.

~~*b) Constructions à usage d'habitation collective :*~~

~~2 places de stationnement par logement.~~

b) Constructions à usage de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État :

1 place de stationnement par logement.

c) Constructions à usage de bureaux publics ou privés, services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

d) Constructions à usage de commerce, activités artisanales et industrielles, entrepôts :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

e) Constructions à usage de restaurants et hôtels :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

f) Aménagement de bâtiments existants,

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface de plancher consécutive à ces aménagements est inférieure à 20 %. Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par les dispositions qui précèdent et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

g) Constructions neuves,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

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

h) Traitement des aires de stationnement collectif privées (supérieures à 5 emplacements)

Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

i) Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements collectifs ou d'intérêt public, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

Article Ub 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article Ub 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Ub 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Caractéristiques et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine récente d'habitat pavillonnaire, à vocation d'habitat, bureaux, commerces, artisanat, et d'équipements publics ou d'intérêt général. Le secteur **Ucru** correspond au renouvellement urbain du quartier de Vlaminck.

Article Uc 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
4. le stationnement des caravanes (sur unité foncière non bâtie),
5. l'aménagement de terrains de camping,
6. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
7. Les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités,
8. les constructions isolées (sur unité foncière non bâtie) à usage d'abri pour animaux.
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement

Article Uc 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admis :

1. les constructions et les extensions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement public et d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat et d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;
2. les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, non soumises à contrôle— Icpe (D) & (E)— et conformes aux destinations de la zone Uc, et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration soumise à contrôle — Icpe (DC)— et relevant exclusivement des rubriques suivantes : 2245 (nettoyage à sec), 2920 (installations frigorifiques), 2930 (réparation véhicules à moteur) à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants ;
3. les constructions si elles sont destinées aux services publics et d'intérêt collectif ;
4. les affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires aux occupations autorisées dans la zone ;
5. les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public
6. la reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé
7. les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ensemble des occupations dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées, en particulier par le bruit, les odeurs.
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

Article Uc 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque l'unité foncière est riveraine 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m (voir annexe 3).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité de la circulation

Article Uc 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables… En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de l'unité foncière sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie de l'unité foncière.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquent.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Article Uc 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uc 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 5 m ; de plus, en aucun point elles ne devront dépasser un recul maximum de 20 m.

Les annexes, les extensions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Dans le secteur Ucru

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les annexes, les extensions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Article Uc 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait conformément au Schéma Uc 7 1 (en cas de retrait, ce schéma indique la distance à respecter en fonction du niveau maximum de l'égout du toit).

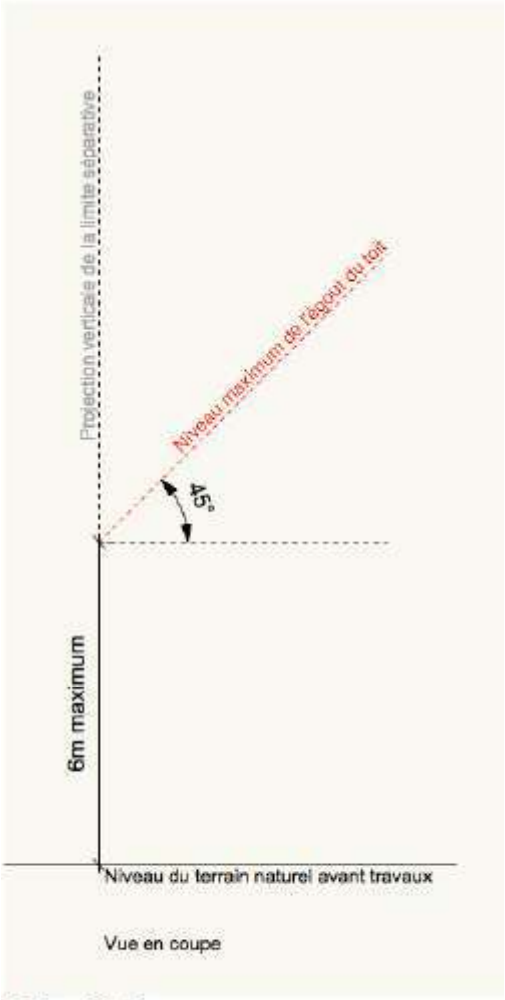


Schéma Uc 7 1

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent simplanter :

- en limites séparatives ;
- selon un retrait minimal de 0,50 mètres vis-à-vis de la (des) limite(s) séparative(s) ;

Article Uc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uc 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de construction d'extension d'un bâti existant, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 40 m² par unité foncière, réalisée en une ou plusieurs fois, peut être autorisée.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article Uc 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 7 m mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère ; les sur-hauteurs admises s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout du toit ou de l'acrotère, en ne pouvant pas excéder 12 m. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au moins à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas la hauteur peut être identique à celle de la construction existante.

Article Uc 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. » (Art. 1er de la loi 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnants.
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des ouvertures, des toitures et des clôtures doit prendre en compte rythmes, couleurs et matériaux de l'environnement proche.
- Les constructions doivent prendre en compte l'harmonie créée par les dispositions du site.
- Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (brique, pierre, bois…) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
- Les constructions devront être adaptées à la topographie naturelle du terrain et non adapter le terrain à la construction future.

Prescriptions architecturales

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées lors d'interventions antérieures.

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte les proportions existantes : rapport plein/vide, modénatures des façades, dispositions et dimensions des ouvertures, types des menuiseries, etc. Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le secteur urbain ou naturel auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré de ciment… est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception - rapport d'échelle avec l'environnement urbain et naturel, volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, l'adaptation au terrain naturel - devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lequel s'insère la construction projetée notamment en ce qui concerne ses volume, forme, type et pente des toitures, forme et proportion des percements, nature et coloration des matériaux utilisés. Les enduits seront colorés dans la masse ; lorsque la construction s'insère dans un environnement à dominante naturelle, agricole ou forestière, les teintes des enduits seront soutenues et le bois sera laissé naturel.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Clôtures

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :

Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés ces derniers pouvant être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m ;
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique ;
- les murs maçonnés d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou à pierres vues, d'une hauteur maximum de 2 m

Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles- ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Portails / Coffrets techniques

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci ; ils seront traités de manière simple sans détail superflu.

Les coffrets techniques (électrique, gaz, télécommunication) doivent être intégrés dans la composition des clôtures ou en limite d'unité foncière.

Toitures

Les toitures à deux pans présenteront une pente supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions des constructions principales, une toiture mono pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 10°.

Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; aucune pente ne leur est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité similaire à :

- l'ardoise naturelle,
- ou à la tuile de terre cuite petit moule à pureau plat.

Le zinc vieilli ou pré-patiné, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas :

- à la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (constructions à vocation d'équipements, artisanales, industrielles…) ;
- aux toits terrasses.

Citernes et stockage

Les citernes et bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis, intégrés dans le bâti ou par des murs de clôture traités qualitativement.

Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires ou photovoltaïques

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment des points hauts.

b) Pompes à chaleur et autres

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement ; ils ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibration sensible, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Article Uc 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement exigées devront être matérialisées. ~~Les dimensions minimales à prendre en compte pour une place de stationnement sont : longueur 5 m, largeur 2,5 m et dégagement 5 m.~~

Il est exigé en fonction des occupations et utilisations du sol suivantes le nombre minimum de :

~~a)~~ Constructions à destination d'habitation ~~sous forme de construction individuelle :~~

1 place par fraction pleine de surface de plancher, comptée par logement, égale à 70 m², avec un minimum d'une place par logement et un maximum de deux places par logement.

~~*b) Constructions à usage d'habitation collective :*~~

~~2 places de stationnement par logement.~~

b) Constructions à usage de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État :

1 place de stationnement par logement.

c) Constructions à usage de bureaux publics ou privés, services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

d) Constructions à usage de commerce, activités artisanales et industrielles, entrepôts :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

e) Constructions à usage de restaurants et hôtels :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

f) Aménagement de bâtiments existants,

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface de plancher consécutive à ces aménagements est inférieure à 20 %. Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par les dispositions qui précèdent et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

g) Constructions neuves,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

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

h) Traitement des aires de stationnement collectif privées (supérieures à 5 emplacements)

Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

i) Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements collectifs ou d'intérêt public, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

Article Uc 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Article Uc 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article Uc 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Uc 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue

Caractéristiques et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'équipements collectifs. Elle comprend le secteur **Ue1** à vocation d'équipements collectifs destinés à l'enseignement.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur d'une partie de cette zone.

Article Ue 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à destination industrielle
2. les constructions à destination de commerce ou d'artisanat
3. les constructions à destination d'hébergement hôtelier
4. le stationnement des caravanes (sur unité foncière non bâtie)
5. l'aménagement de terrains de camping
6. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes

Article Ue 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone
2. Les constructions, installations et aménagements à destination agricole sont autorisées si elles sont compatibles avec les constructions voisines à destination d'habitat.
3. Dans le **secteur Ue1**, les constructions, installations et aménagements sont autorisés s'ils sont destinés à l'enseignement.

Article Ue 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque l'unité foncière est riveraine 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m (voir annexe 3).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité de la circulation

Article Ue 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables… En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de l'unité foncière sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie de l'unité foncière.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquent.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Article Ue 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Ue 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les annexes, les extensions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ue 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent simplanter :

- en limites séparatives ;
- selon un retrait minimal de 0,50 mètres vis-à-vis de la (des) limite(s) séparative(s) ;

Article Ue 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le **secteur Ue1**, l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 6 % de la superficie de l'unité foncière.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article Ue 10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. » (Art. 1er de la loi 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnants.
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des ouvertures, des toitures et des clôtures doit prendre en compte rythmes, couleurs et matériaux de l'environnement proche.
- Les constructions doivent prendre en compte l'harmonie créée par les dispositions du site.
- Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (brique, pierre, bois…) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
- Les constructions devront être adaptées à la topographie naturelle du terrain et non adapter le terrain à la construction future.

Prescriptions architecturales

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées lors d'interventions antérieures.

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte les proportions existantes : rapport plein/vide, modénatures des façades, dispositions et dimensions des ouvertures, types des menuiseries, etc. Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le secteur urbain ou naturel auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré de ciment… est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception - rapport d'échelle avec l'environnement urbain et naturel, volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, l'adaptation au terrain naturel - devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lequel s'insère la construction projetée notamment en ce qui concerne ses volume, forme, type et pente des toitures, forme et proportion des percements, nature et coloration des matériaux utilisés. Les enduits seront colorés dans la masse ; lorsque la construction s'insère dans un environnement à dominante naturelle, agricole ou forestière, les teintes des enduits seront soutenues et le bois sera laissé naturel.

Clôtures

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :

Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés ces derniers pouvant être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m ;
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique ;
- les murs maçonnés d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou à pierres vues, d'une hauteur maximum de 2m

Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles- ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Portails / Coffrets techniques

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci ; ils seront traités de manière simple sans détail superflu.

Les coffrets techniques (électrique, gaz, télécommunication) doivent être intégrés dans la composition des clôtures ou en limite d'unité foncière.

Toitures

Les toitures à deux pans présenteront une pente supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions des constructions principales, une toiture mono pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 10°.

Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; aucune pente ne leur est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité similaire à :

- l'ardoise naturelle,

- ou à la tuile de terre cuite petit moule à pureau plat.

Le zinc vieilli ou pré-patiné, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas :

- à la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (constructions à vocation d'équipements, artisanales, industrielles…) ;
- aux toits terrasses.

Citernes et stockage

Les citernes et bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis, intégrés dans le bâti ou par des murs de clôture traités qualitativement.

Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires ou photovoltaïques

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment des points hauts.

b) Pompes à chaleur et autres

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement ; ils ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibration sensible, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Article Ue 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement exigées devront être matérialisées. ~~Les dimensions minimales à prendre en compte pour une place de stationnement sont : longueur 5 m, largeur 2,5 m et dégagement 5 m.~~

Il est exigé en fonction des occupations et utilisations du sol suivantes le nombre minimum de :

~~a)~~ Constructions à destination d'habitation ~~sous forme de construction individuelle :~~

1 place par fraction pleine de surface de plancher, comptée par logement, égale à 70 m², avec un minimum d'une place par logement et un maximum de deux places par logement.

~~*b) Constructions à usage d'habitation collective :*~~

~~2 places de stationnement par logement.~~

b) Constructions à usage de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État :

1 place de stationnement par logement.

c) Constructions à usage services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

d) Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

1 place de stationnement (automobile) par tranche « entamée » de 50 m² de surface de plancher ;

e) Constructions à usage de commerce, activités artisanales et industrielles, entrepôts :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

f) Constructions à usage de restaurants et hôtels :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

g) Aménagement de bâtiments existants,

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface de plancher consécutive à ces aménagements est inférieure à 20 %. Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par les dispositions qui précèdent et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

h) Constructions neuves,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

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

i) Traitement des aires de stationnement collectif privées (supérieures à 5 emplacements)

Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

j) Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements collectifs ou d'intérêt public, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

Pour les bureaux, il sera exigé 1 place de stationnement couverte par tranche « entamée » 50 m² de surface de plancher ;

Article Ue 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées

par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Article Ue 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article Ue 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Ue 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre V - Règles applicables à la zone Uh

Caractéristiques et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone correspondant aux hameaux. Elle comprend deux secteurs : **Uh1** et **Uh2**, tous deux à vocation d'habitat, bureaux, commerces, artisanat, et d'équipements publics ou d'intérêt général, le droit à construire étant moindre en Uh2.

Article Uh 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
4. le stationnement des caravanes (sur unité foncière non bâtie),
5. l'aménagement de terrains de camping,
6. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
7. Les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités,
8. les constructions isolées (sur unité foncière non bâtie) à usage d'abri pour animaux,
9. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement.

Article Uh 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont admis :

1. les constructions, les annexes et les extensions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement public et d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat et d'activité à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;
2. les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, non soumises à contrôle— Icpe (D) & (E)— et conformes aux destinations de la zone Uh, et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration soumise à contrôle — Icpe (DC)— et relevant exclusivement des rubriques suivantes : 2245 (nettoyage à sec), 2920 (installations frigorifiques), 2930 (réparation véhicules à moteur) à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants ;
3. les constructions si elles sont destinées aux services publics et d'intérêt collectif ;
4. les affouillements et exhaussements s'ils sont nécessaires aux types d'occupations autorisées dans la zone ;
5. les aires de stationnement si elles sont ouvertes au public
6. la reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé
7. les ouvrages techniques divers s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ensemble des occupations dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :

- -n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées, en particulier par le bruit, les odeurs.
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

Article Uh 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque l'unité foncière est riveraine 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m (voir annexe 3).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité de la circulation

Article Uh 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables… En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de l'unité foncière sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie de l'unité foncière.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquent.

Ordures ménagères

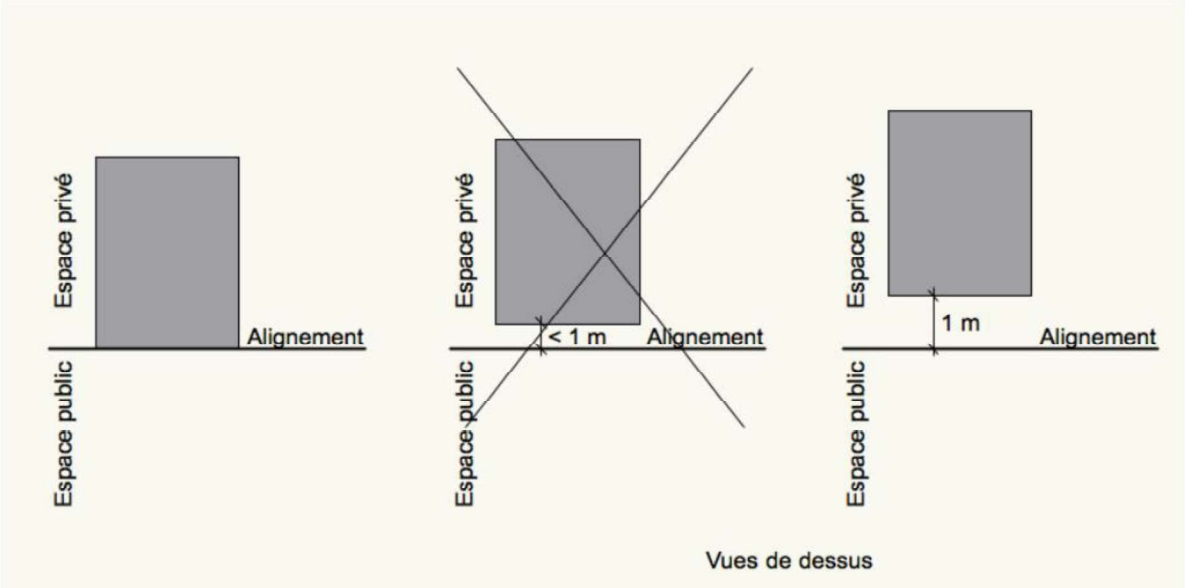
Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Article Uh 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Uh 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.



Les annexes, les extensions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Article Uh 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les **constructions principales** doivent être implantées soit en contiguïté des limites séparatives soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent simplanter :

- en limites séparatives ;
- selon un retrait minimal de 0,50 mètres vis-à-vis de la (des) limite(s) séparative(s) ;

Article Uh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uh 9 : Emprise au sol des constructions

Uh1 : l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Uh2 : l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de construction d'extension d'un bâti existant, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 40 m^2 par unité foncière, réalisée en une ou plusieurs fois, peut être autorisée.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article Uh 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 7 m mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère ; les sur-hauteurs admises s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout du toit ou de l'acrotère, en ne pouvant pas excéder 12 m. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au moins à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas la hauteur peut être identique à celle de la construction existante.

Article Uh 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. » (Art. 1er de la loi 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnants.
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des ouvertures, des toitures et des clôtures doit prendre en compte rythmes, couleurs et matériaux de l'environnement proche.
- Les constructions doivent prendre en compte l'harmonie créée par les dispositions du site.
- Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (brique, pierre, bois…) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
- Les constructions devront être adaptées à la topographie naturelle du terrain et non adapter le terrain à la construction future.

Prescriptions architecturales

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées lors d'interventions antérieures.

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte les proportions existantes : rapport plein/vide, modénatures des façades, dispositions et dimensions des ouvertures, types des menuiseries, etc. Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le secteur urbain ou naturel auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré de ciment... est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception - rapport d'échelle avec l'environnement urbain et naturel, volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, l'adaptation au terrain naturel - devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lequel s'insère la construction projetée notamment en ce qui concerne ses volume, forme, type et pente des toitures, forme et proportion des percements, nature et coloration des matériaux utilisés. Les enduits seront colorés dans la masse ; lorsque la construction s'insère dans un environnement à dominante naturelle, agricole ou forestière, les teintes des enduits seront soutenues et le bois sera laissé naturel.

Clôtures

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :

Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés ces derniers pouvant être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m ;
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique ;
- les murs maçonnés d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou à pierres vues, d'une hauteur maximum de 2m

Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles- ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Portails / Coffrets techniques

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci ; ils seront traités de manière simple sans détail superflu.

Les coffrets techniques (électrique, gaz, télécommunication) doivent être intégrés dans la composition des clôtures ou en limite d'unité foncière.

Toitures

Les toitures à deux pans présenteront une pente supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions des constructions principales, une toiture mono pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 10°.

Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; aucune pente ne leur est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité similaire à :

- l'ardoise naturelle,
- ou à la tuile de terre cuite petit moule à pureau plat.

Le zinc vieilli ou pré-patiné, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas :

- à la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (constructions à vocation d'équipements, artisanales, industrielles…) ;
- aux toits terrasses.

Citernes et stockage

Les citernes et bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis, intégrés dans le bâti ou par des murs de clôture traités qualitativement.

Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires ou photovoltaïques

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment des points hauts.

b) Pompes à chaleur et autres

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement ; ils ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibration sensible, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Article Uh 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement exigées devront être matérialisées. ~~Les dimensions minimales à prendre en compte pour une place de stationnement sont : longueur 5 m, largeur 2,5 m et dégagement 5 m.~~

Il est exigé en fonction des occupations et utilisations du sol suivantes le nombre minimum de :

~~a)~~ Constructions à destination d'habitation ~~sous forme de construction individuelle :~~

1 place par fraction pleine de surface de plancher, comptée par logement, égale à 70 m², avec un minimum d'une place par logement et un maximum de trois places par logement.

~~*b) Constructions à usage d'habitation collective :*~~

~~2 places de stationnement par logement.~~

b) Constructions à usage de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État :

1 place de stationnement par logement.

c) Constructions à usage de bureaux publics ou privés, services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

d) Constructions à usage de commerce, activités artisanales et industrielles, entrepôts :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

e) Constructions à usage de restaurants et hôtels :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

f) Aménagement de bâtiments existants,

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface de plancher consécutive à ces aménagements est inférieure à 20 %. Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par les dispositions qui précèdent et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

g) Constructions neuves,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

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

h) Traitement des aires de stationnement collectif privées (supérieures à 5 emplacements)

Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

i) Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements collectifs ou d'intérêt public, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

Article Uh 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées

par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Article Uh 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article Uh 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Uh 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre VI - Règles applicables à la zone Uv

Caractéristiques et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone destinée aux activités touristiques et de loisirs, de même qu'aux activités économiques et d'équipements publics d'intérêt général : hébergement hôtelier, loisirs

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur d'une partie de cette zone.

Article Uv 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination d'activité artisanale
2. les constructions à destination industrielle
3. les constructions à destination d'entrepôts
4. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
5. le stationnement des caravanes (sur unité foncière non bâtie)

Article Uv 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions à destination d'habitation si elles sont destinées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

Article Uv 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque l'unité foncière est riveraine 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m (voir annexe 3).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité de la circulation

Article Uv 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de l'unité foncière sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie de l'unité foncière.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquent.

Ordures ménagères

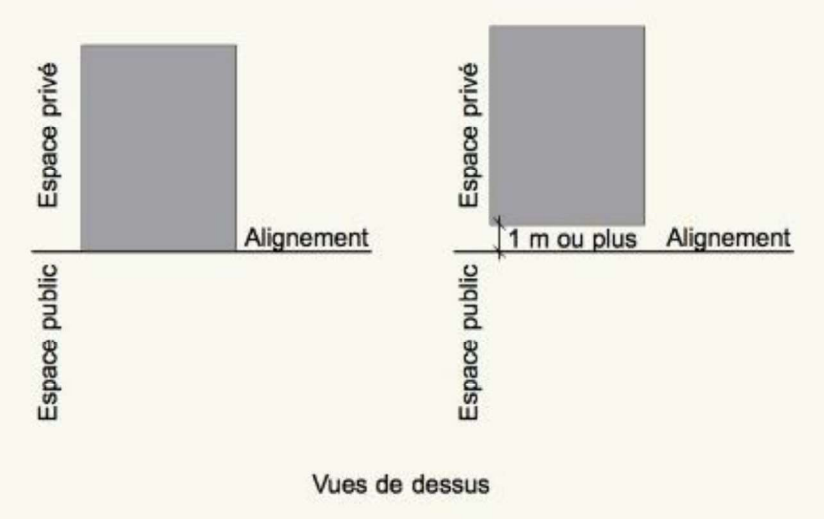
Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Article Uv 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Uv 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.



Les annexes, les extensions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,

- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Article Uv 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les **constructions principales** doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent simplanter :

- en limites séparatives ;
- selon un retrait minimal de 0,50 mètres vis-à-vis de la (des) limite(s) séparative(s) ;

Article Uv 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uv 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de construction d'extension(s) d'un bâti existant, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 40 m^2 par unité foncière, réalisée en une ou plusieurs fois, peut être autorisée.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article Uv 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 6 m mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère ; les sur-hauteurs admises s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout du toit ou de l'acrotère, en ne pouvant pas excéder 9 m. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au moins à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas la hauteur peut être identique à celle de la construction existante.

Article Uv 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. » (Art. 1er de la loi 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnants.
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des ouvertures, des toitures et des clôtures doit prendre en compte rythmes, couleurs et matériaux de l'environnement proche.
- Les constructions doivent prendre en compte l'harmonie créée par les dispositions du site.
- Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (brique, pierre, bois…) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
- Les constructions devront être adaptées à la topographie naturelle du terrain et non adapter le terrain à la construction future.

Prescriptions architecturales

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées lors d'interventions antérieures.

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte les proportions existantes : rapport plein/vide, modénatures des façades, dispositions et dimensions des ouvertures, types des menuiseries, etc. Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le secteur urbain ou naturel auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré de ciment… est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception - rapport d'échelle avec l'environnement urbain et naturel, volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, l'adaptation au terrain naturel - devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lequel s'insère la construction projetée notamment en ce qui concerne ses volume, forme, type et pente des toitures, forme et proportion des percements, nature et coloration des matériaux utilisés. Les enduits seront colorés dans la masse ; lorsque la construction s'insère dans un environnement à dominante naturelle, agricole ou forestière, les teintes des enduits seront soutenues et le bois sera laissé naturel.

Clôtures

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :

Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés ces derniers pouvant être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m ;
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique ;

- les murs maçonnés d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou à pierres vues, d'une hauteur maximum de 2 m

Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles- ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Portails / Coffrets techniques

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci ; ils seront traités de manière simple sans détail superflu.

Les coffrets techniques (électrique, gaz, télécommunication) doivent être intégrés dans la composition des clôtures ou en limite d'unité foncière.

Toitures

Les toitures à deux pans présenteront une pente supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions des constructions principales, une toiture mono pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 10°.

Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; aucune pente ne leur est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité similaire à :

- l'ardoise naturelle,
- ou à la tuile de terre cuite petit moule à pureau plat.

Le zinc vieilli ou pré-patiné, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas :

- à la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (constructions à vocation d'équipements, artisanales, industrielles…) ;
- aux toits terrasses.

Citernes et stockage

Les citernes et bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis, intégrés dans le bâti ou par des murs de clôture traités qualitativement.

Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires ou photovoltaïques

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment des points hauts.

b) Pompes à chaleur et autres

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement ; ils ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibration sensible, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Article Uv 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement exigées devront être matérialisées. ~~Les dimensions minimales à prendre en compte pour une place de stationnement sont : longueur 5 m, largeur 2,5 m et dégagement 5 m.~~

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, sauf si le projet démontre une intégration paysagère satisfaisante.

En outre, il est exigé :

a) Constructions à destination d'habitation ~~sous forme de construction individuelle :~~

1 place par fraction pleine de surface de plancher, comptée par logement, égale à 70 m², avec un minimum d'une place par logement et un maximum de deux places par logement.

~~*b) Constructions à usage d'habitation collective :*~~

~~2 places de stationnement par logement.~~

b) Constructions à usage de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État :

1 place de stationnement par logement.

c) Constructions à usage de bureaux publics ou privés, services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

d) Constructions à usage de commerce, activités artisanales et industrielles, entrepôts :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

e) Constructions à usage de restaurants et hôtels :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

f) Aménagement de bâtiments existants,

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface de plancher consécutive à ces aménagements est inférieure à 20 %. Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par les dispositions qui précèdent et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

g) Constructions neuves,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,

- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

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

h) Traitement des aires de stationnement collectif privées (supérieures à 5 emplacements)

Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

i) Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements collectifs ou d'intérêt public, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

Article Uv 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Article Uv 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article Uv 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Uv 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre VII - Règles applicables à la zone Ux

Caractéristiques et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine essentiellement destinée au commerce, à l'industrie, à l'artisanat, à vocation de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt général.

Article Ux 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination d'habitation
2. les constructions à destination d'hébergement hôtelier
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
4. les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public

Article Ux 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Article non réglementé.

Article Ux 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque l'unité foncière est riveraine 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m (voir annexe 3).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité de la circulation

Article Ux 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de l'unité foncière sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie de l'unité foncière.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquent.

Article Ux 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Ux 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de l'avenue Robert-Zaigue :

Les constructions principales doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 35 mètres.

Les annexes et les extensions doivent s'implanter :

- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 35 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Le long de l'avenue du Maréchal-Leclerc et de la rue Porte-de-Breteuil :

Les constructions principales doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 15 mètres.

Les annexes et les extensions doivent s'implanter :

- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 15m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Le long des autres voies :

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

Les annexes, les extensions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Article Ux 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Le long des limites des zones Uc, As et Ns

Les **constructions principales** doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à leur hauteur hors tout, sans pouvoir être inférieure à 10 m.

Les annexes, les extensions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant,
- soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à leur hauteur hors tout, dans tous les cas la distance de retrait ne pourra être inférieure à 10 m.

Le long des limites des autres zones

Les **constructions principales** doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent simplanter :

- en limites séparatives ;
- selon un retrait minimal de 0,50 mètres vis-à-vis de la (des) limite(s) séparative(s) ;

Article Ux 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ux 9 : Emprise au sol des constructions

~~L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.~~

~~Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.~~

Non réglementé

Article Ux 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 15 m hors tout.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas la hauteur peut être identique à celle de la construction existante.

Article Ux 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. » (Art. 1er de la loi 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnants.
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des ouvertures, des toitures et des clôtures doit prendre en compte rythmes, couleurs et matériaux de l'environnement proche.
- Les constructions doivent prendre en compte l'harmonie créée par les dispositions du site.
- Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (brique, pierre, bois…) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
- Les constructions devront être adaptées à la topographie naturelle du terrain et non adapter le terrain à la construction future.

Prescriptions architecturales

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées lors d'interventions antérieures.

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte les proportions existantes : rapport plein/vide, modénatures des façades, dispositions et dimensions des ouvertures, types des menuiseries, etc. Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le secteur urbain ou naturel auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré de ciment… est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception - rapport d'échelle avec l'environnement urbain et naturel, volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, l'adaptation au terrain naturel - devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lequel s'insère la construction projetée notamment en ce qui concerne ses volume, forme, type et pente des toitures, forme et proportion des percements,

nature et coloration des matériaux utilisés. Les enduits seront colorés dans la masse ; lorsque la construction s'insère dans un environnement à dominante naturelle, agricole ou forestière, les teintes des enduits seront soutenues et le bois sera laissé naturel.

Les constructions principales, leurs annexes et leur clôture, doivent présenter une simplicité de volumes et les traitements des matériaux devront s'intégrer à l'environnement.

Les façades seront de teinte sombre et mate, sauf s'il s'agit de constructions vitrées ou verrières.

Clôtures

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :

Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés ces derniers pouvant être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m ;
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique ;
- les murs maçonnés d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou à pierres vues, d'une hauteur maximum de 2 m

Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles- ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Portails / Coffrets techniques

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci ; ils seront traités de manière simple sans détail superflu.

Les coffrets techniques (électrique, gaz, télécommunication) doivent être intégrés dans la composition des clôtures ou en limite d'unité foncière.

Toitures

Les toitures à deux pans présenteront une pente supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions des constructions principales, une toiture mono pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 10°.

Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; aucune pente ne leur est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité similaire à :

- l'ardoise naturelle,
- ou à la tuile de terre cuite petit moule à pureau plat.

Le zinc vieilli ou pré-patiné, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas :

- à la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (constructions à vocation d'équipements, artisanales, industrielles…) ;
- aux toits terrasses.

Citernes et stockage

Les citernes et bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis, intégrés dans le bâti ou par des murs de clôture traités qualitativement.

Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires ou photovoltaïques

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment des points hauts.

b) Pompes à chaleur et autres

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement ; ils ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibration sensible, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Article Ux 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement exigées devront être matérialisées. ~~Les dimensions minimales à prendre en compte pour une place de stationnement sont : longueur 5 m, largeur 2,5 m et dégagement 5 m.~~

En outre, il est exigé :

a) Constructions à destination d'habitation ~~sous forme de construction individuelle :~~

1 place par fraction pleine de surface de plancher, comptée par logement, égale à 70 m², avec un minimum d'une place par logement et un maximum de deux places par logement.

b) ~~Constructions à usage d'habitation collective :~~

~~2 places de stationnement par logement.~~

b) Constructions à usage de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État :

1 place de stationnement par logement.

c) Constructions à usage de services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

d) Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

1 place de stationnement (automobile) par tranche « entamée » de 50 m² de surface de plancher ;

e) Constructions à usage de commerces :

1 place de stationnement (automobile) par tranche « entamée » de 25 m² de surface de vente ;

f) Constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :

1 place de stationnement (automobile) par tranche « entamée » de 50 m² de surface de plancher + 2 places de stationnement visiteurs minimum (quelle que soit la surface de plancher de la constuction) ;

g) Constructions à usage de restaurants et hôtels :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

h) Constructions à usage d'entrepôts :

Aucune place de stationnement n'est exigé

i) Aménagement de bâtiments existants,

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface de plancher consécutive à ces aménagements est inférieure à 20 %. Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par les dispositions qui précèdent et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

j) Constructions neuves,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

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

k) Traitement des aires de stationnement collectif privées (supérieures à 5 emplacements)

Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

l) Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs et les équipements collectifs ou d'intérêt public, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

Pour les constructions à usage de bureaux, commerce, artisanat et industrie il sera exigé 1 place de stationnement couverte par tranche « entamée » 100 m² de surface de plancher ;

Article Ux 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation : seules les essences indigènes sont autorisées.

Une surface minimale de 15% de l'unité foncière devra être maintenue en tant qu'espace libre de toute construction ou de tout aménagement.

Article Ux 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article Ux 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Ux 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres…), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone Uz

Caractéristiques et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine essentiellement destinée au commerce et à l'artisanat.

Article Uz 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

2. Les constructions à destination d'habitation
3. les constructions à destination industrielle
4. les constructions à destination d'hébergement hôtelier
5. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
6. le stationnement des caravanes (sur unité foncière non bâtie)
7. l'aménagement de terrains de camping
8. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes

Article Uz 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Les constructions à destination d'entrepôts si elles sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Article Uz 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque l'unité foncière est riveraine 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m (voir annexe 3).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité de la circulation

Article Uz 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de l'unité foncière sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie de l'unité foncière.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquent.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Article Uz 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article Uz 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la Rn 12 et de la Rd 51 :

Les constructions principales doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 35 m.

Les annexes et les extensions doivent s'implanter :

- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 35 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Le long des autres voies :

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les annexes, les extensions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,

- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Article Uz 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Le long des limites des zones Up, Ub, Uc, As et 1AU

Les **constructions principales** doivent être implantées en retrait d'une distance égale ou supérieure à leur hauteur hors tout, dans tous les cas la distance de retrait ne pourra être inférieure à 5 m.

Les annexes, les extensions mesurées et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant,
- soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à leur hauteur hors tout, dans tous les cas la distance de retrait ne pourra être inférieure à 5 m.

Le long des limites des autres zones

Les **constructions principales** doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 mètre.

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent simplanter :

- en limites séparatives ;
- selon un retrait minimal de 0,50 mètres vis-à-vis de la (des) limite(s) séparative(s) ;

Article Uz 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uz 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article Uz 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 14 m hors tout.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas la hauteur peut être identique à celle de la construction existante.

Article Uz 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou

urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. » (Art. 1er de la loi 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnants.
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des ouvertures, des toitures et des clôtures doit prendre en compte rythmes, couleurs et matériaux de l'environnement proche.
- Les constructions doivent prendre en compte l'harmonie créée par les dispositions du site.
- Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (brique, pierre, bois…) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
- Les constructions devront être adaptées à la topographie naturelle du terrain et non adapter le terrain à la construction future.

Prescriptions architecturales

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées lors d'interventions antérieures.

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte les proportions existantes : rapport plein/vide, modénatures des façades, dispositions et dimensions des ouvertures, types des menuiseries, etc. Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le secteur urbain ou naturel auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré de ciment… est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception - rapport d'échelle avec l'environnement urbain et naturel, volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, l'adaptation au terrain naturel - devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lequel s'insère la construction projetée notamment en ce qui concerne ses volume, forme, type et pente des toitures, forme et proportion des percements, nature et coloration des matériaux utilisés. Les enduits seront colorés dans la masse ; lorsque la construction s'insère dans un environnement à dominante naturelle, agricole ou forestière, les teintes des enduits seront soutenues et le bois sera laissé naturel.

Les constructions principales, leurs annexes et leur clôture, doivent présenter une simplicité de volumes et les traitements des matériaux devront s'intégrer à l'environnement.

Les façades seront de teinte sombre et mate, sauf s'il s'agit de constructions vitrées ou verrières.

Clôtures

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :

Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés ces derniers pouvant être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m ;
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique ;
- les murs maçonnés d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou à pierres vues, d'une hauteur maximum de 2 m

Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles- ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Portails / Coffrets techniques

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci ; ils seront traités de manière simple sans détail superflu.

Les coffrets techniques (électrique, gaz, télécommunication) doivent être intégrés dans la composition des clôtures ou en limite d'unité foncière.

Toitures

Les toitures à deux pans présenteront une pente supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions des constructions principales, une toiture mono pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 10°.

Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; aucune pente ne leur est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité similaire à :

- l'ardoise naturelle,
- ou à la tuile de terre cuite petit moule à pureau plat.

Le zinc vieilli ou pré-patiné, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas :

- à la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (constructions à vocation d'équipements, artisanales, industrielles…) ;
- aux toits terrasses.

Citernes et stockage

Les citernes et bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis, intégrés dans le bâti ou par des murs de clôture traités qualitativement.

Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires ou photovoltaïques

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment des points hauts.

b) Pompes à chaleur et autres

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement ; ils ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibration sensible, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Article Uz 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement exigées devront être matérialisées. ~~Les dimensions minimales à prendre en compte pour une place de stationnement sont : longueur 5 m, largeur 2,5 m et dégagement 5 m.~~

En outre, il est exigé en:

a) Constructions à destination d'habitation ~~sous forme de construction individuelle :~~

1 place par fraction pleine de surface de plancher, comptée par logement, égale à 70 m², avec un minimum d'une place par logement et un maximum de deux places par logement.

b) ~~Constructions à usage d'habitation collective :~~

~~2 places de stationnement par logement.~~

m) Constructions à usage de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État :

1 place de stationnement par logement.

n) Constructions à usage de services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

o) Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

1 place de stationnement (automobile) par tranche « entamée » de 50 m² de surface de plancher ;

p) Constructions à usage de commerces :

1 place de stationnement (automobile) par tranche « entamée » de 25 m² de surface de vente ;

q) Constructions à usage d'activités artisanales :

1 place de stationnement (automobile) par tranche « entamée » de 50 m² de surface de plancher + 2 places de stationnement visiteurs minimum (quelle que soit la surface de plancher de la constuction) ;

r) Constructions à usage de restaurants et hôtels :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

s) Constructions à usage d'entrepôts :

Aucune place de stationnement n'est exigé

t) Aménagement de bâtiments existants,

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface de plancher consécutive à ces aménagements est inférieure à 20 %. Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par les dispositions qui précèdent et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

u) Constructions neuves,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

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

v) Traitement des aires de stationnement collectif privées (supérieures à 5 emplacements)

Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

w) Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs et les équipements collectifs ou d'intérêt public, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation

Pour les constructions à usage de bureaux, commerce et artisanat, il sera exigé 1 place de stationnement couverte par tranche « entamée » 100 m² de surface de plancher ;

Article Uz 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Haies le long des voies ouvertes à la circulation : seules les essences indigènes sont autorisées.

Article Uz 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article Uz 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Uz 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres…), suffisamment dimensionnés pour permettre le

branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 3 : AUX ZONES À URBANISER

Chapitre IX - Règles applicables à la zone 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat. Elle comprend le **secteur 1AUpn,** correspondant au parc urbain à caractère naturel et paysager du quadrant nord est, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AU 1 : Yypes d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle
2. les constructions à destination d'hébergement hôtelier
3. les constructions à destination d'entrepôts
4. le stationnement des caravanes (sur unité foncière non bâtie),
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
6. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
7. les constructions isolées (sur unité foncière non bâtie) à usage d'abri pour animaux
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement

Article 1AU 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions sont autorisées soit lors de l'élaboration d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui prévoit la réalisation des équipements nécessaires, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation ;
2. les constructions et les extensions à destination d'équipement public et d'intérêt collectif, de commerce, de bureaux, d'artisanat et d'activité sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;
3. les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, non soumises à contrôle— Icpe (D) & (E)— et conformes aux destinations de la zone 1AU, et les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration soumise à contrôle — Icpe (DC)— et relevant exclusivement des rubriques suivantes : 2245 (nettoyage à sec), 2920 (installations frigorifiques), 2930 (réparation véhicules à moteur) à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

Article 1AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque l'unité foncière est riveraine 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m (voir annexe 3).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité de la circulation

Article 1AU 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables… En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de l'unité foncière sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie de l'unité foncière.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquent.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article 1AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Article 1AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les **constructions** doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent simplanter :

- en limites séparatives ;
- selon un retrait minimal de 0,50 mètres vis-à-vis de la (des) limite(s) séparative(s) ;

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 7 m mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère ; les sur-hauteurs admises s'inscrivent sous un plan incliné à 45° à partir de l'égout du toit ou de l'acrotère, en ne pouvant pas excéder 12 m. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au moins à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Rappel : « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. » (Art. 1er de la loi 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnants.
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des ouvertures, des toitures et des clôtures doit prendre en compte rythmes, couleurs et matériaux de l'environnement proche.
- Les constructions doivent prendre en compte l'harmonie créée par les dispositions du site.

- Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (brique, pierre, bois…) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
- Les constructions devront être adaptées à la topographie naturelle du terrain et non adapter le terrain à la construction future.

Prescriptions architecturales

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées lors d'interventions antérieures.

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte les proportions existantes : rapport plein/vide, modénatures des façades, dispositions et dimensions des ouvertures, types des menuiseries, etc. Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le secteur urbain ou naturel auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré de ciment… est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception - rapport d'échelle avec l'environnement urbain et naturel, volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, l'adaptation au terrain naturel - devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lequel s'insère la construction projetée notamment en ce qui concerne ses volume, forme, type et pente des toitures, forme et proportion des percements, nature et coloration des matériaux utilisés. Les enduits seront colorés dans la masse ; lorsque la construction s'insère dans un environnement à dominante naturelle, agricole ou forestière, les teintes des enduits seront soutenues et le bois sera laissé naturel.

Les constructions principales, leurs annexes et leur clôture, doivent présenter une simplicité de volumes et les traitements des matériaux devront s'intégrer à l'environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Clôtures

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :

Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés ces derniers pouvant être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m ;
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique ;
- les murs maçonnés d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou à pierres vues, d'une hauteur maximum de 2m

Les murs devront être traités de manière simple et homogène sans détail superflu.

Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles- ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Portails / Coffrets techniques

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci ; ils seront traités de manière simple sans détail superflu.

Les coffrets techniques (électrique, gaz, télécommunication) doivent être intégrés dans la composition des clôtures ou en limite d'unité foncière.

Toitures

Les toitures à deux pans présenteront une pente supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions des constructions principales, une toiture mono pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 10°.

Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; aucune pente ne leur est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité similaire à :

- l'ardoise naturelle,
- ou à la tuile de terre cuite petit moule à pureau plat.

Le zinc vieilli ou pré-patiné, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas :

- à la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (constructions à vocation d'équipements, artisanales, industrielles…) ;
- aux toits terrasses.

Citernes et stockage

Les citernes et bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis, intégrés dans le bâti ou par des murs de clôture traités qualitativement.

Systèmes d'énergie renouvelable

c) Capteurs solaires ou photovoltaïques

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment des points hauts.

d) Pompes à chaleur et autres

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement ; ils ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibration sensible, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Article 1AU 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les prescriptions sont établies selon les modalités de l'article DG 9 des dispositions générales, toutefois, les prescriptions spécifiques figurant ci-dessous se substituent aux dispositions générales.

Constructions à destination d'habitation :

Il est exigé au moins 3 places par logement, y compris les places en garage.

Article 1AU 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article 1AU 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 1AU 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres…), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre X - Règles applicables à la zone A

Cette zone A correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- **le secteur Ap** dans lequel la prise en compte de l'environnement est renforcée ;
- **le secteur Apn** : destiné à un parc urbain à caractère agricole, naturel et paysager ;
- **le secteur As** de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article A 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article A 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone de même que pour les projets routiers d'intérêt général, ouvrages hydrauliques…
4. Les constructions, travaux, installations et aménagements directement liés à l'exploitation de l'énergie éolienne.

Par rapport aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone A stricte, sont en plus autorisés dans le secteur As :

5. Les constructions à destination d'habitation s'il s'agit de changements de destination de bâtiments existants, identifiés aux documents graphiques du règlement.
6. les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation, dans une limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°2 ;
7. les annexes des constructions à usage d'habitation, dont les piscines situées sur une même unité foncière bâtie que la construction principale dont elles dépendent, sous réserve de ~~disposer d~~' de générer une emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, inférieure à 30 m² et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir du nu de la façade la plus proche de la construction principale ;

~~8. les piscines, couvertes ou non, si elles sont situées sur une unité foncière bâtie.~~

9. Les abris pour animaux si leur superficie au sol est inférieure ou égale à 50 m²
10. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont seuls admis dans le secteur Ap :

1. Les abris pour animaux si leur superficie au sol est inférieure ou égale à 50 m²,
2. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
3. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

Sont seuls admis dans le secteur Apn :

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement du parc urbain à caractère agricole, naturel et paysager en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et notamment :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions à destination agricole telles que les serres si elles sont démontables
- les terrains de camping

Article A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque l'unité foncière est riveraine 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m (voir annexe 3).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité de la circulation

Article A 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Les raccordements aux réseaux électriques, de téléphone et de communications numériques, sous domaine privé, seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de l'unité foncière sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie de l'unité foncière.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquent.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long des Rn 12, Rd 926, Rd 840 et Rd 51 :

Les constructions principales doivent être implantées en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 35 mètres.

Les annexes et les extensions mesurées doivent être implantées :

- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'axe de la voie d'une distance égale ou supérieure à 35 m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Le long des autres voies :

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Les annexes, les extensions mesurées et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les **constructions principales** doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent simplanter :

- en limites séparatives ;
- selon un retrait minimal de 0,50 mètres vis-à-vis de la (des) limite(s) séparative(s) ;

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur As

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas de construction d'extension(s) d'un bâti existant, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 40 m² par unité foncière par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°2, réalisée en une ou plusieurs fois, peut être autorisée.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 12 m hors tout. Le niveau du rez-de- chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas la hauteur peut être identique à celle de la construction existante.

Dans le secteur As

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 8 m hors tout. Le niveau du rez-de- chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas la hauteur peut être identique à celle de la construction existante.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. » (Art. 1er de la loi 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnants.
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des ouvertures, des toitures et des clôtures doit prendre en compte rythmes, couleurs et matériaux de l'environnement proche.
- Les constructions doivent prendre en compte l'harmonie créée par les dispositions du site.
- Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (brique, pierre, bois…) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
- Les constructions devront être adaptées à la topographie naturelle du terrain et non adapter le terrain à la construction future.

Prescriptions architecturales

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées lors d'interventions antérieures.

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte les proportions existantes : rapport plein/vide, modénatures des façades, dispositions et dimensions des ouvertures, types des menuiseries, etc. Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le secteur urbain ou naturel auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré de ciment… est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception - rapport d'échelle avec l'environnement urbain et naturel, volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, l'adaptation au terrain naturel - devra tenir

compte du bâti existant, des sites et paysages dans lequel s'insère la construction projetée notamment en ce qui concerne ses volume, forme, type et pente des toitures, forme et proportion des percements, nature et coloration des matériaux utilisés. Les enduits seront colorés dans la masse ; lorsque la construction s'insère dans un environnement à dominante naturelle, agricole ou forestière, les teintes des enduits seront soutenues et le bois sera laissé naturel.

Les constructions principales à destination autre que d'habitation, leurs annexes et leur clôture, doivent présenter une simplicité de volumes et les traitements des matériaux devront s'intégrer à l'environnement.

Les façades des constructions utilitaires à usage agricole seront de teinte sombre et mate. Les clôtures autres qu'agricoles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la faune.

Clôtures

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :

Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Pour les constructions à usage d'habitation, sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés ces derniers pouvant être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m ;
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique ;
- les murs maçonnés d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou à pierres vues, d'une hauteur maximum de 2m

Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles- ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Portails / Coffrets techniques

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci ; ils seront traités de manière simple sans détail superflu.

Les coffrets techniques (électrique, gaz, télécommunication) doivent être intégrés dans la composition des clôtures ou en limite d'unité foncière.

Toitures

Les toitures à deux pans présenteront une pente supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions des constructions principales, une toiture mono pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 10°.

Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; aucune pente ne leur est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité similaire à :

- l'ardoise naturelle,
- ou à la tuile de terre cuite petit moule à pureau plat.

Le zinc vieilli ou pré-patiné, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas :

- à la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (constructions à vocation d'équipements, artisanales, industrielles, agricoles…) ;
- aux toits terrasses.

Citernes et stockage

Les citernes et bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis, intégrés dans le bâti ou par des murs de clôture traités qualitativement.

Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires ou photovoltaïques

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment des points hauts.

b) Pompes à chaleur et autres

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement ; ils ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibration sensible, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Article A 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement exigées devront être matérialisées. ~~Les dimensions minimales à prendre en compte pour une place de stationnement sont : longueur 5 m, largeur 2,5 m et dégagement 5 m.~~

En outre, il est exigé :

a) Constructions à destination d'habitation ~~sous forme de construction individuelle :~~

1 place par fraction pleine de surface de plancher, comptée par logement, égale à 70 m², avec un minimum d'une place par logement et un maximum de deux places par logement.

~~*b) Constructions à usage d'habitation collective :*~~

~~2 places de stationnement par logement.~~

b) Constructions à usage de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État :

1 place de stationnement par logement.

c) Constructions à usage de bureaux publics ou privés, services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

d) Constructions à usage de commerce, activités artisanales et industrielles, entrepôts :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

e) Constructions à usage de restaurants et hôtels :

1 place de stationnement par tranche de 10 m^2 de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

f) Aménagement de bâtiments existants,

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface de plancher consécutive à ces aménagements est inférieure à 20 %. Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par les dispositions qui précèdent et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

g) Constructions neuves,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

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

h) Traitement des aires de stationnement collectif privées (supérieures à 5 emplacements)

Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

i) Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements collectifs ou d'intérêt public, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Article A 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article A 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article A 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

Chapitre XI - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la **zone N**, zone naturelle qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage et de la biodiversité. Elle comprend les secteurs :

- Nj : à vocation de jardins familiaux ;
- Ns, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Article N 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article N 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont seuls admis dans la zone N :

1. Les abris pour animaux si leur superficie au sol est inférieure ou égale à 20 m²
2. les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière
3. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Le changement de destination pour les constructions repérées au plan de zonage après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites conformément à l'article du code de l'urbanisme.
5. les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.

Sont en plus admis dans le secteur Ns :

1. Les constructions à destination d'habitation s'il s'agit de changement de destination de bâtiments existants.
2. les extensions mesurées, des constructions à usage d'habitation dans une limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification n°2 ;
3. les annexes des constructions à usage d'habitation, dont les piscines situées sur une même unité foncière bâtie que la construction principale dont elles dépendent, sous réserve ~~de disposer d'~~ de

générer une emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU une emprise au sol inférieure à 30 m² et d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir du nu de la façade la plus proche de la construction principale ;

4. les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, salle d'activités, etc.)
5. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
6. les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public.

Sont en plus admis dans le secteur Nj :

1. les abris de jardins si leur superficie au sol est inférieure ou égale à 20 m²

Article N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'unité foncière ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque l'unité foncière est riveraine 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 doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m (voir annexe 3).

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des unités foncières qui ne seraient pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité de la circulation

Article N 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Les raccordements aux réseaux électriques, de téléphone et de communications numériques, sous domaine privé, seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'attente ou en l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme à la législation en vigueur et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables… En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de l'unité foncière sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie de l'unité foncière.

En tout état de cause, les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux s'appliquent.

Ordures ménagères

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie conforme aux prescriptions de l'organisme gestionnaire.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les annexes, les extensions mesurées et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à celle du bâti existant sur l'unité foncière,
- soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Toutes les dispositions ci-dessus peuvent faire l'objet d'adaptation en raison de la disposition, de la situation, de la configuration ou de contraintes liées à des servitudes dans le contexte urbain proche de l'unité foncière ou de la voirie, ou en raison d'un projet architectural innovant.

Article N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les **constructions principales** doivent être implantées soit en limite séparative soit en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Les annexes peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative;
- soit selon un retrait minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives ;

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent simplanter :

- en limites séparatives ;
- selon un retrait minimal de 0,50 mètres vis-à-vis de la (des) limite(s) séparative(s) ;

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ns

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière. Dans le cas de construction d'extension(s) d'un bâti existant, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol supplémentaire de 40 m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la modification n°2 et par unité foncière, réalisée en une ou plusieurs fois, peut être autorisée.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 10 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas la hauteur peut être identique à celle de la construction existante.

Dans le secteur Ns

La hauteur des constructions ne doit pas être supérieure à 8 m hors tout. Le niveau du rez-de- chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas la hauteur peut être identique à celle de la construction existante.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt. » (Art. 1er de la loi 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage…), le parcellaire et les constructions environnants.
- Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des ouvertures, des toitures et des clôtures doit prendre en compte rythmes, couleurs et matériaux de l'environnement proche.
- Les constructions doivent prendre en compte l'harmonie créée par les dispositions du site.
- Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (brique, pierre, bois…) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.
- Les constructions devront être adaptées à la topographie naturelle du terrain et non adapter le terrain à la construction future.

Prescriptions architecturales

Restauration et extension du bâti ancien

La volumétrie et les proportions du bâti ancien devront être respectées ou reconstituées lorsqu'elles auront été dénaturées lors d'interventions antérieures.

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte les proportions existantes : rapport plein/vide, modénatures des façades, dispositions et dimensions des ouvertures, types des menuiseries, etc. Les volumes, percements, matériaux et colorations doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le secteur urbain ou naturel auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que brique creuse, carreau de plâtre, aggloméré de ciment... est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront teintés dans la masse, de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints.

Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception - rapport d'échelle avec l'environnement urbain et naturel, volumes, percements, matériaux et l'insertion de ce bâti dans son environnement, l'adaptation au terrain naturel - devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lequel s'insère la construction projetée notamment en ce qui concerne ses volume, forme, type et pente des toitures, forme et proportion des percements, nature et coloration des matériaux utilisés. Les enduits seront colorés dans la masse ; lorsque la construction s'insère dans un environnement à dominante naturelle, agricole ou forestière, les teintes des enduits seront soutenues et le bois sera laissé naturel.

Les constructions principales à destination autre que d'habitation, leurs annexes et leur clôture, doivent présenter une simplicité de volumes et les traitements des matériaux devront s'intégrer à l'environnement.

Les façades seront de teinte sombre et mate.

Les clôtures autres qu'agricoles ne devront pas faire obstacle à la circulation de la faune.

Clôtures

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons) :

Dans la zone inondable, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Pour les constructions à usage d'habitation, sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés ces derniers pouvant être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m ;
- les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique ;
- les murs maçonnés d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite ou à pierres vues, d'une hauteur maximum de 2m

Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles- ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur.

Portails / Coffrets techniques

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci ; ils seront traités de manière simple sans détail superflu.

Les coffrets techniques (électrique, gaz, télécommunication) doivent être intégrés dans la composition des clôtures ou en limite d'unité foncière.

Toitures

Les toitures à deux pans présenteront une pente supérieure à 35° comptés par rapport à l'horizontale et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative.

Pour les extensions des constructions principales, une toiture mono pente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 10°.

Pour les annexes, les toitures mono-pentes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; aucune pente ne leur est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité similaire à :

- l'ardoise naturelle,
- ou à la tuile de terre cuite petit moule à pureau plat.

Le zinc vieilli ou pré-patiné, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

Les dispositions concernant les toitures ne s'appliquent pas :

- à la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants (constructions à vocation d'équipements, artisanales, industrielles…) ;
- aux toits terrasses.

Citernes et stockage

Les citernes et bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis, intégrés dans le bâti ou par des murs de clôture traités qualitativement.

Systèmes d'énergie renouvelable

a) Capteurs solaires ou photovoltaïques

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord, à défaut ils devront être implantés sur du bâti annexe de moindre hauteur ; ils devront être le moins visibles possible du domaine public notamment des points hauts.

b) Pompes à chaleur et autres

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation doivent être intégrées au bâti ou à son environnement ; ils ne doivent pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibration sensible, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

Article N 12 : Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement exigées devront être matérialisées. ~~Les dimensions minimales à prendre en compte pour une place de stationnement sont : longueur 5 m, largeur 2,5 m et dégagement 5 m.~~

En outre, il est exigé :

~~*a) Constructions à destination d'habitation sous forme de construction individuelle :*~~

1 place par fraction pleine de surface de plancher, comptée par logement, égale à 70 m², avec un minimum d'une place par logement et un maximum de deux places par logement.

~~*b) Constructions à usage d'habitation collective :*~~

~~2 places de stationnement par logement.~~

b) Constructions à usage de logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État :

1 place de stationnement par logement.

c) Constructions à usage de bureaux publics ou privés, services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

d) Constructions à usage de commerce, activités artisanales et industrielles, entrepôts :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

e) Constructions à usage de restaurants et hôtels :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.

f) Aménagement de bâtiments existants,

Il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface de plancher consécutive à ces aménagements est inférieure à 20 %. Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par les dispositions qui précèdent et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

g) Constructions neuves,

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur l'unité foncière de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

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

h) Traitement des aires de stationnement collectif privées (supérieures à 5 emplacements)

Au moins 50 % de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

i) Stationnement des cycles

Pour les logements collectifs, les équipements collectifs ou d'intérêt public, les établissements commerciaux et les locaux d'activités et de service, le stationnement des cycles devra être assuré par des équipements spécifiques (type arceau support) ; ceux-ci devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

Article N 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

ANNEXE 2

Liste d'essences indigènes pour la constitution des haies

Charme (indigène, feuillage marcescent), *Carpinus betulus*, résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin,

Troène (indigène suivant les espèces, feuillage persistant), *Ligustrum vulgare, L. californicum*, résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée

If (indigène, feuillage persistant), *Taxus baccata*, seul conifère rejetant de souche, c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an

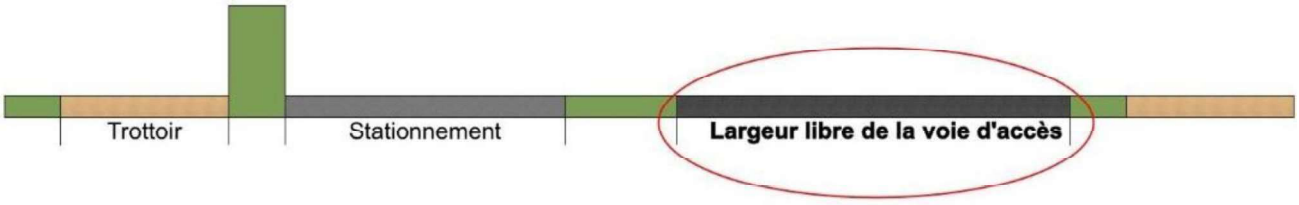
Buis (indigène, feuillage persistant), *Buxus sempervirens*, ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : Buxus sempervirens 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an

Lierre (indigène, feuillage persistant), *Hedera helix*, plante grimpante persistante, qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées, en particulier de jaune

ANNEXE 3

Largeur de voie d'accès

Illustration des articles 3



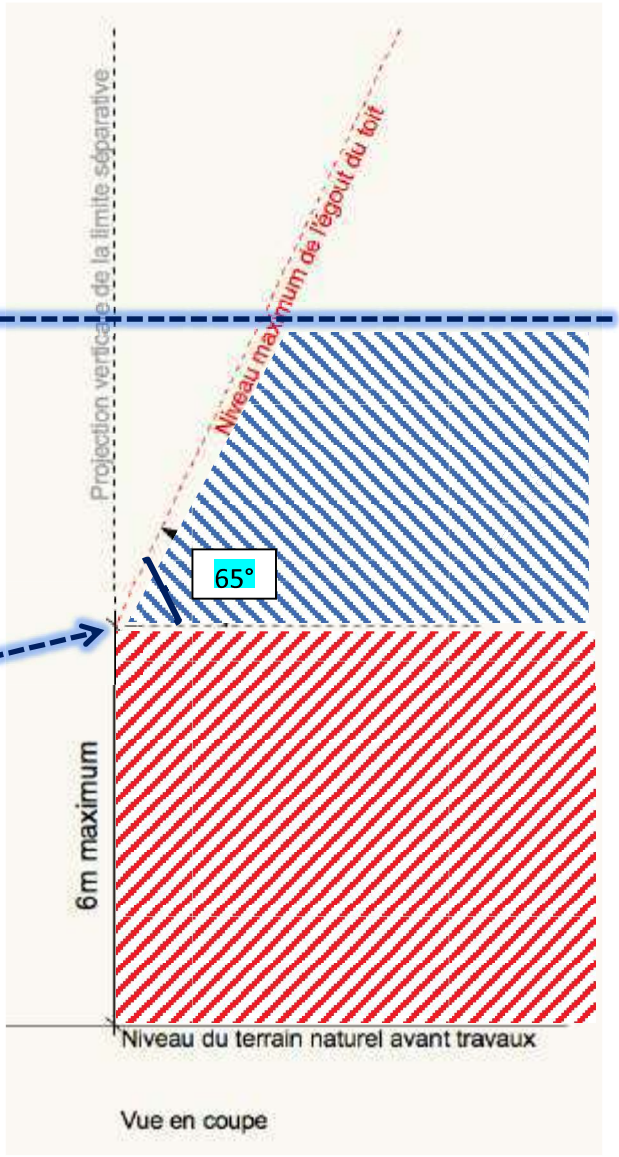
****

ANNEXE 4

La règlementation ayant évolué, ci-dessous un tableau de concordance règlementaire permettant de retrouver les nouveaux textes

ANNEXE 5 : explication des schémas proposés au sein des articles 7 des différfentes zones

L'explication ci-dessous est réalisée sur la base du schéma n°1 de l'article 7 de la zone Up (UP7.1).



*En zone Up, la hauteur absolue maximale autorisée à l'égout du toit est de **11 mètres***

L'angle qui permettra de définir la hauteur maximale de la construction sera calculé à partir d'un point situé 6 mètres au dessus de chaque point constituant les limites séparatives de la parcelle

En zone Up, chaque construction neuve doit s'implanter sur une limite séparative. Le long des autres limites :

- *Si la construction dispose d'une hauteur de moins de 6 mètres, elle peut s'implanter dans la zone hachurée rouge ;*
- *Si la construction dispose d'une hauteur de plus de 6 mètres, elle doit présenter un recul par rapport à la limite séparative. Ce recul est défini selon la hauteur de la construction (ligne pointillée rouge). En fonction de la hauteur, la construction sera implantée dans la zone hachurée bleue.*
  Cette zone hacurée bleue est définie selon un angle de 65°prenant appui sur un point situé 6 mètres au dessus de la limite séparative.

  Cette disposition signifie qu'un pigon implanté en limite séparative, peut, selon la hauteur de celui-ci, devoir disposer d'une croupe afin de respecter la règle ci-dessus.