

# COMMUNE DE MACLAS



## Modification N°2 du PLU



## 4 – REGLEMENT

### Dossier pour APPROBATION

PROCEDURE	DATE
PLU approuvé le	4 avril 2017
Modification N°1 approuvée le	12 septembre 2019
Arrêté prescrivant la modification n°2, les	28 avril et 1 <sup>er</sup> Juillet 2022

**Modification approuvée le**



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>6</b>
ZONE UB	7
ZONE UC	14
ZONE UX	21
ZONE UL	28
ZONE USE	34
ZONE UE	40
ZONE UH	46
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>53</b>
ZONE 1AUX	54
ZONE 2AU	60
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>64</b>
ZONE A	65
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>72</b>
ZONE N	73
<b>ARTICLE 11</b>	<b>80</b>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-1 et suivants concernant du Code de l'Urbanisme concernant le Plan Local d'Urbanisme, ainsi que les articles R151-1 et suivants.

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

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **MACLAS**.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

Au terme de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, les découvertes fortuites devront être signalées immédiatement à Direction régionale des affaires culturelles – Service de l'archéologie de Rhône-Alpes.

### **A - En ce qui concerne les lotissements :**

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :
  - 1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
  - 2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager. »

### **B. Pour les bâtiments patrimoniaux :**

Article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Article R 151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le

règlement peut :

[...] 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

### **C. Pour le patrimoine environnementale et paysager :**

#### Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

#### Article L 113-2 du Code de l'Urbanisme :

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

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

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

**1 - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UB**, zone urbaine dense correspondant au centre-bourg et présentant un caractère patrimonial.

La zone **UC**, zone urbaine à caractère principale d'habitation correspondant aux extensions urbaines. Elle comprend :

- un **secteur UC<sub>1</sub>** identifiant les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- un **secteur UC<sub>j</sub>**, correspondant à des jardins
- un **secteur UC<sub>jb</sub>**, correspondant à un secteur de jardin autorisant des constructions liées à l'hébergement

La zone **UE**, zone urbaine à dominante de services et équipement. Proche du centre bourg elle peut accueillir aussi des fonctions autres.

La zone **UH**, zone urbaine diffuse, excentrée du tissu urbain central. Elle comprend :

- un **secteur UH<sub>1</sub>** identifiant les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation ;
- un **secteur UHp** correspondant aux secteurs patrimoniaux de cette zone.

La zone **UL**, zone urbaine réservée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs.

La zone **UX** zone urbaine à caractère principale d'activités économiques. Elle comprend :

- un **secteur UXc** réservé à l'accueil et au développement d'activités économiques non nuisantes, à dominante commerciale et artisanale.
- un **secteur UXa** réservé à l'accueil d'activités économiques non nuisantes à dominante de services.

La zone **Use**, zone urbaine destinée à l'accueil et au développement d'équipements et de services, à dominante scolaire, sanitaire et sociale.

**2 - Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone d'urbanisation future sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, à court ou moyen terme, comprend

- un **secteur 1AUX** permet le développement à court et moyen terme de la zone d'activités d'intérêt communautaire de Guilloron.

La zone **2AU**, non ou insuffisamment équipée, est réservée à une urbanisation future à long terme. Elle comprend :

- un **secteur 2AUL** est une zone réservée à l'urbanisation future à long terme, à vocation d'équipements collectifs.
- un secteur **2AUXc** permettant le développement à long terme d'une zone d'activités existante à proximité.

**3 - Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole. Elle comprend :

- un **secteur Ap** identifiant les hameaux patrimoniaux à préserver.
- un **secteur Aco** identifiant les corridors écologiques à protéger

**4 - Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle et forestière strictement protégée. Elle comprend :

- un secteur **Na** identifiant le parc et son château à proximité du plan d'eau pour leur valeur patrimoniale, où est admis de manière exceptionnelle une construction nouvelle et deux annexes éloignées de l'habitation principale,
- un secteur **Np** identifiant les hameaux patrimoniaux à préserver ;
- un secteur **Nt** correspondant à des sites d'urbanisation limitée à vocation touristique et de loisirs.

## **ARTICLE 4 - DÉFINITIONS**

---

Tous les termes faisant l'objet d'une définition sont signalés par \* dans le règlement.

### 1 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### 2 – Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Ces installations dites classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont définies par le livre V, Titre I, article L511-1 du Code de l'environnement :

*« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. ».*

### 3 – Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment, mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : abris de jardin, remise, garage individuel, piscine...).

### 4 - Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### 5 – Opération d'aménagement d'ensemble

Projet urbain pour la construction de plus de 2 constructions à usage d'habitation et nécessitant le dépôt d'un permis d'aménager.

# TITRE II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone dense, à vocation mixte, où les bâtiments sont construits en général en ordre continu et présentent un caractère patrimonial. Elle correspond au centre-bourg.

Le permis de démolir est exigé dans cette zone.

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

---

### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les dépôts extérieurs permanents ;
- 2- Les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, supérieure à 2 mètres ;
- 3- Les constructions à usage agricole ;
- 4- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ;
- 5- Le stationnement de caravanes, isolées ou en groupe ;
- 6- Les habitations légères de loisirs ;
- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement\*.

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

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où :

- elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone ;
- elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

De plus, pour les commerces existant :

- dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale en rez-de-chaussée, le bâtiment

après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue.

- dans le cas du transfert d'un service ou commerce avec vitrine créant à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce une nouvelle surface commerciale ou de service avec vitrine au moins équivalente à celle existante avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine.

De plus, l'ensemble de cette zone correspond à un ensemble patrimonial à préserver et mettre en valeur conformément aux dispositions de l'article 11.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

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

#### **1- Voirie :**

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de services et de secours.
- c) De plus, à l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que ces véhicules de service et de secours puissent faire demi-tour facilement.

#### **2- Accès :**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Chaque garage individuel ou groupe de garages ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.
- d) Un recul des portails d'accès de véhicules et des entrées de garages pourra être demandé en bordure de chaussée, pour des raisons de sécurité. Dans ce cas le recul applicable devra respecter une distance minimale de 4 mètres.
- e) Les nouveaux accès et la modification d'accès sur le domaine public devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire.
- f) De plus, pour les accès sur une voirie départementale :
  - Tout nouvel accès est interdit lorsque cet accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme.
  - En tout état de cause, un seul accès ne sera autorisé par tènement\* d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.
  - Au delà des portes d'agglomération, ces accès seront limités et devront être regroupés.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des

eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

*Rappel : Une autorisation de tréfonds, institué par acte authentique, est nécessaire pour permettre le passage des réseaux, et ce même s'il existe déjà une servitude de passage.*

##### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

##### **2- Eaux usées**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
- b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- c) L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

##### **3- Eaux pluviales**

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement\* ;
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction

le nécessitant.

#### **4- Réseaux secs :**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

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

Non règlementé.

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

- 1- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou du bâti existant afin de conserver un « effet rue ».
- 2- Cette règle pourra ne pas être appliquée dans la mesure où il existe où est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonné en clôture...) d'une hauteur minimale de 1,50 mètres.
- 3- Un recul pourra cependant être imposé pour des raisons de sécurité.
- 4- Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Pour des raisons de sécurité, en dehors des limites de l'agglomération, **de part et d'autre de l'axe des routes départementales** Il pourra être imposé de respecter les marges de recul suivantes :

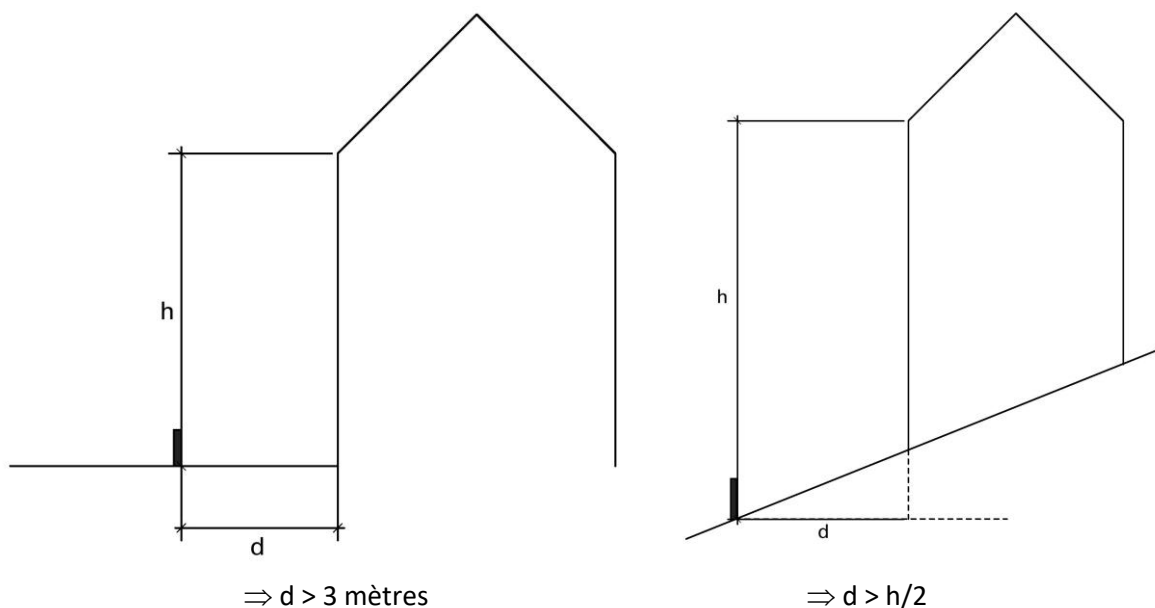
ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
19	RIL	4	15 m	15 m
	RIG	2	25 m	20 m
503	RGC et RIG	2	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

#### **Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :**

Le recul à observer est de 4 m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

- 1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



2- Une implantation en limite séparative pourra être admise :

- s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite,
- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*.

#### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TÈNEMENT**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* la distance entre deux constructions non accolées sur un même tènement\* doit être au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes\* des habitations.

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR**

La hauteur maximum des constructions, calculée depuis les niveaux du terrain naturel est fixé à :

- 15 mètres au faîtage ;
- 12 mètres à l'acrotère.

En tout état de cause, la hauteur maximale ne devra pas excéder un R+3.

La hauteur au faîtage des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

#### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la page 80 du présent règlement

### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

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

- 1- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'arbres de haute tige d'essence régionale, dont une liste non exhaustive est présentée en annexe.
- 2- Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.

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

---

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

Non règlementé.

## **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des toitures des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- 2- Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

**ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

- 1- Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone correspond aux extensions de l'urbanisation autour du centre-bourg à dominante d'habitat.

Elle comprend :

- un **secteur UCj** identifiant les secteurs de jardins ;
- un **secteur UCjb** identifiant un secteur de jardin autorisant des constructions liées à l'hébergement hôtelier
- un **secteur UC<sub>1</sub>** où l'aménagement sera admis sous réserve de respecter l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

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

---

### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les dépôts extérieurs permanents ;
- 2- Les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, supérieure à 2 mètres ;
- 3- Les constructions à usage agricole ;
- 4- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ;
- 5- Le stationnement de caravanes, isolées ou en groupe ;
- 6- Les habitations légères de loisirs ;
- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* ;
- 8- Les constructions à usage commercial.

Dans le **secteur UC<sub>1</sub>**, sont également interdits :

- 9- Les constructions à usage, industriel et artisanal ;

Dans les **secteur UCj** et **UCjb**, toutes les occupations et utilisations non admises sous condition à l'article 2, sont interdites.

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

Dans le **secteur UC<sub>1</sub>**, tout projet d'aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour le site.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Excepté dans les secteurs **UC<sub>1</sub>** et **UCj** :

1- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où :

- elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone ;
- elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

En tout état de cause, dans le **secteur UCj**, sont admis uniquement les abris de jardin, dans la limite d'un maximum de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, les ruelles, repérés dans ce secteur comme ensemble patrimoniaux au titre de l'article L. 151-19, doivent être préservés et correctement entretenus, conformément aux dispositions de l'article 11.

En tout état de cause, dans le **secteur UCjb**, sont admis uniquement les constructions et aménagement liés et nécessaires à l'activité hôtelière et d'hébergement touristique sous réserve de préserver au moins 50% des espaces verts existant.

De plus, l'ancienne maison bourgeoise et sa gloriette, repéré comme bâtiment patrimonial au titre de l'article L. 151-19 doit être préservé et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article 11. Sa démolition est interdite.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1- Voirie :**

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de services et de secours.
- c) De plus, à l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que ces véhicules de service et de secours puissent faire demi-tour facilement.

#### **2- Accès :**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Chaque garage individuel ou groupe de garages ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.

- d) Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10% de pente doit être placé à une distance minimum de 3 m de la limite de la voie publique.
- e) Un recul des portails d'accès de véhicules et des entrées de garages pourra être demandé en bordure de chaussée, pour des raisons de sécurité. Dans ce cas le recul applicable devra respecter une distance minimale de 4 mètres.
- f) Les nouveaux accès et la modification d'accès sur le domaine public devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire.
- g) De plus, pour les accès sur une voirie départementale :
  - Tout nouvel accès est interdit lorsque cet accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme.
  - En tout état de cause, un seul accès ne sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.
  - Au delà des portes d'agglomération, ces accès seront limités et devront être regroupés.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

#### **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Rappel : Une autorisation de tréfonds, institué par acte authentique, est nécessaire pour permettre le passage des réseaux, et ce même s'il existe déjà une servitude de passage.*

##### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

##### **2- Eaux usées**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
- b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- c) L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

##### **3- Eaux pluviales**

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement\* ;
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau

d'assainissement propre de la voirie départementale.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

#### **4- Réseaux secs :**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

### **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

- 1- Les constructions doivent être édifiées en recul d'au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* ou pour des raisons de sécurité ce recul pourra être différent.
- 3- Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Pour des raisons de sécurité, en dehors des limites de l'agglomération, **de part et d'autre de l'axe des routes départementales** Il pourra être demandé de respecter les marges de recul suivantes :

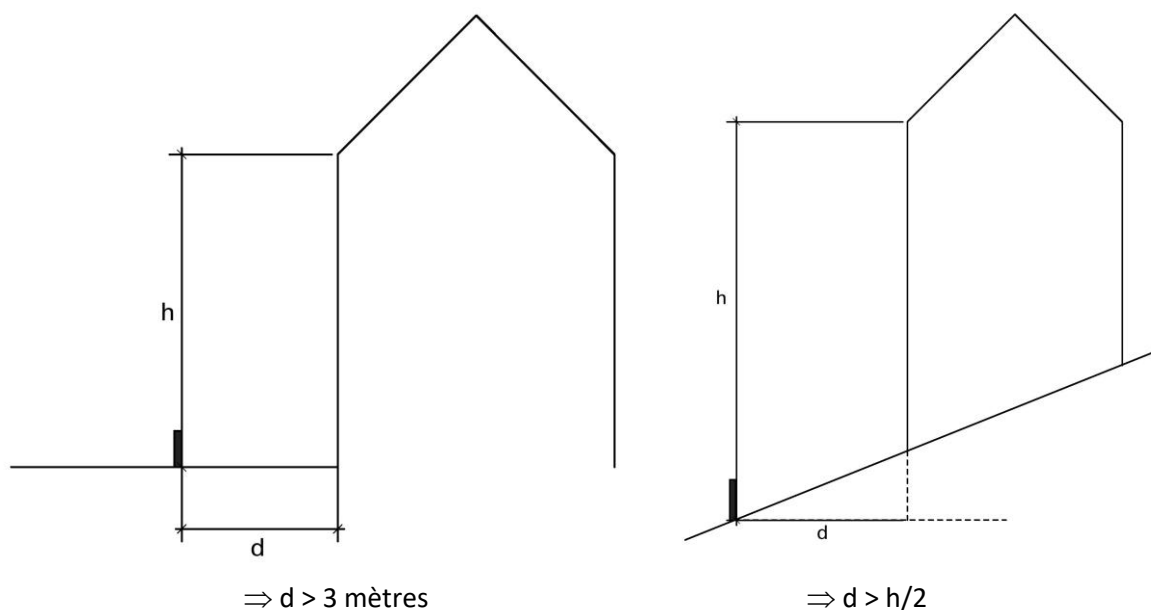
ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE RECU PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
19	RIL	4	15 m	15 m
	RIG	2	25 m	20 m
503	RGC et RIG	2	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

### Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :

Le recul à observer est de 4 m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

### ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



- 2- Une implantation en limite séparative pourra être admise :
- s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*.

### ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TÈNEMENT

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* la distance entre deux constructions non accolées sur

un même tènement\* doit être au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes\* des habitations.

#### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR**

La hauteur maximum des constructions, calculée depuis les niveaux du terrain naturel est fixé à :

- 15 mètres au faîtage ;
- 12 mètres à l'acrotère.

En tout état de cause, la hauteur maximale ne devra pas excéder un R+3.

La hauteur au faîtage des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

#### **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la page 80 du présent règlement

#### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

#### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'arbres de haute tige d'essence régionale, dont une liste non exhaustive est présentée en annexe.
- 2- Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.
- 3- 15% minimum de la surface du tènement\* sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

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

---

#### **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 2- Chaque tènement\* accueillant des constructions à usage d'habitation devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

#### **ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

- 1- Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone à caractère principale d'activités économiques.

Elle comprend :

Un **secteur UXa**, réservé à l'accueil d'activités économiques non nuisantes à dominante de services.

Un **secteur UXc** réservé à l'accueil et au développement d'activités économiques non nuisantes, à dominante commerciale et artisanale.

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

---

#### ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage agricole.
- 2- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping
- 3- Le stationnement de caravanes, isolées ou en groupe
- 4- Les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, supérieure à 2 mètres ;
- 5- Les habitations légères de loisirs.

Dans les **secteurs UXc** et **UXa** sont de plus interdites :

- les constructions à usage industriel ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement\* ;
- les constructions à usage d'habitation.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- Les installations classées ainsi que leurs extensions à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage conformément à la réglementation en vigueur.
- 2- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans les secteurs UXc et UXa, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone ; et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités, en respectant une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup>.
- 3- Les équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

- 4- Excepté dans le secteur UXc, les commerces, ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

De plus, dans la zone UXc, ils ne sont autorisés que si leur surface de vente est de plus de 300 m<sup>2</sup> et de moins de 1500 m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1- Voirie :**

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de services et de secours.
- c) De plus, à l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour.

#### **2- Accès :**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Chaque garage individuel ou groupe de garages ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.
- d) Un recul des portails d'accès de véhicules pourra être demandé en bordure de chaussée pour des raisons de sécurité. Dans ce cas ce recul devra respecter une distance minimale de 9 mètres.
- e) Les nouveaux accès et la modification d'accès sur le domaine public devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire.
- f) De plus, pour les accès sur une voirie départementale :
  - Tout nouvel accès est interdit lorsque cet accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme.
  - En tout état de cause, un seul accès ne sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.
  - Au delà des portes d'agglomération, ces accès seront limités et devront être regroupés.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

*Rappel : Une autorisation de tréfonds, institué par acte authentique, est nécessaire pour permettre le passage des réseaux, et ce même s'il existe déjà une servitude de passage.*

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

### **2- Eaux usées**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
- b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- c) L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

### **3- Eaux pluviales**

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement\* ;
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

### **4- Réseaux secs :**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

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

Non règlementé.

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

- 1- Les constructions doivent être édifiées en recul d'au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies.
- 2- Un recul différent pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- 3- Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Pour des raisons de sécurité, en dehors des limites de l'agglomération, **de part et d'autre de l'axe des routes départementales** Il pourra être demandé de respecter les marges de recul suivantes :

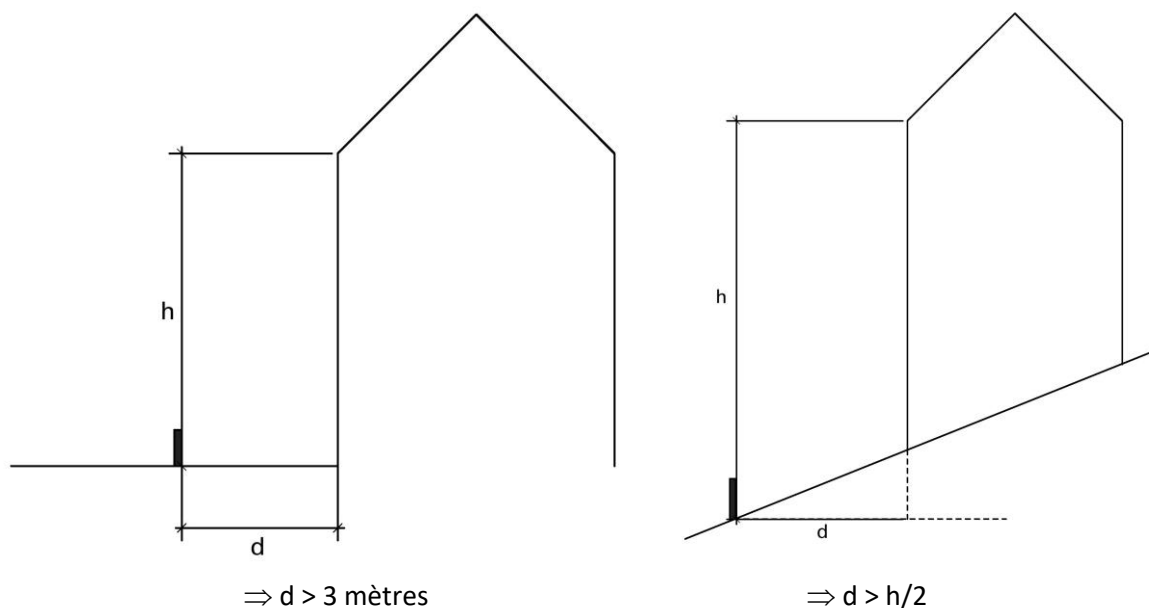
ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
19	RIL	4	15 m	15 m
	RIG	2	25 m	20 m
503	RGC et RIG	2	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

### **Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :**

Le recul à observer est de 4 m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

## **ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



### **ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TÈNEMENT**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* la distance entre deux constructions non accolées sur un même tènement\* doit être au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR**

Non règlementé.

Toutefois, dans le **secteur UXa**, la hauteur maximale des bâtiments est de 6 mètres.

### **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la page 80 du présent règlement

### **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

De plus, dans les **secteurs UXc et UXa**, il est exigé pour les constructions à usage commercial, artisanal ou de service au minimum : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'accueil.

De plus, dans le secteur **UXa**, il est demandé un arbre pour 6 places de stationnement. Cette exigence ayant pour objet l'insertion paysagère et le confort thermique, on pourra y déroger pour les places protégées par l'installation d'ombrières photovoltaïque.

### **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'arbres de haute tige d'essence régionale, dont une liste non exhaustive est présentée en annexe.
- 2- Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.
- 3- 15% minimum de la surface du tènement\* sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%. Toutefois, dans le secteur **UXa**, il est exigé un espace de pleine terre végétalisé d'un seul tenant présentant une superficie minimum de 20% de la surface du tènement. Par ailleurs, une partie des places de stationnement devra être traitée avec des revêtements non entièrement imperméables.
- 4- Dans le secteur **UXa**, les frontières avec l'espace agricole (au Sud et à l'Ouest) devront être traitées par des haies en mélange composées d'espèces locales. Ces haies pourront être doublées d'un grillage ou d'un treillis soudé perméable à la petite faune.
- 5- Dans le secteur **UXa**, les toitures terrasses végétalisées favorisant la retenue des eaux pluviales sont fortement recommandées.

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

---

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

Non règlementé.

## **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du

site d'implantation.

**ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

- 1- Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil et au développement d'équipements collectifs.

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

---

### **ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs ou à des installations à dominante sportives ou de loisirs.

### **ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et installations admises dans la zone.
- 2- Les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, inférieure à 2 mètres ;

De plus, la Madone repérée comme bâtiment patrimonial au titre de l'article L. 151-19 doit être préservé et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article 11.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1- Voirie :**

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de services et de secours.
- c) De plus, à l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que ces véhicules de service et de secours puissent faire demi-tour facilement.

## **2- Accès :**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les nouveaux accès et la modification d'accès sur le domaine public devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire.
- d) De plus, pour les accès sur une voirie départementale :
  - Tout nouvel accès est interdit lorsque cet accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme.
  - En tout état de cause, un seul accès ne sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.
  - Au delà des portes d'agglomération, ces accès seront limités et devront être regroupés.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

## **ARTICLE UL 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

*Rappel : Une autorisation de tréfonds, institué par acte authentique, est nécessaire pour permettre le passage des réseaux, et ce même s'il existe déjà une servitude de passage.*

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

### **2- Eaux usées**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
- b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **3- Eaux pluviales**

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement\* ;
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets

des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

#### **4- Réseaux secs :**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

#### **ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

- 1- Les constructions doivent être édifiées en recul d'au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou pour des raisons de sécurité ce recul pourra être différent.
- 3- Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Pour des raisons de sécurité, en dehors des limites de l'agglomération, **de part et d'autre de l'axe des routes départementales** Il pourra être demandé de respecter les marges de recul suivantes :

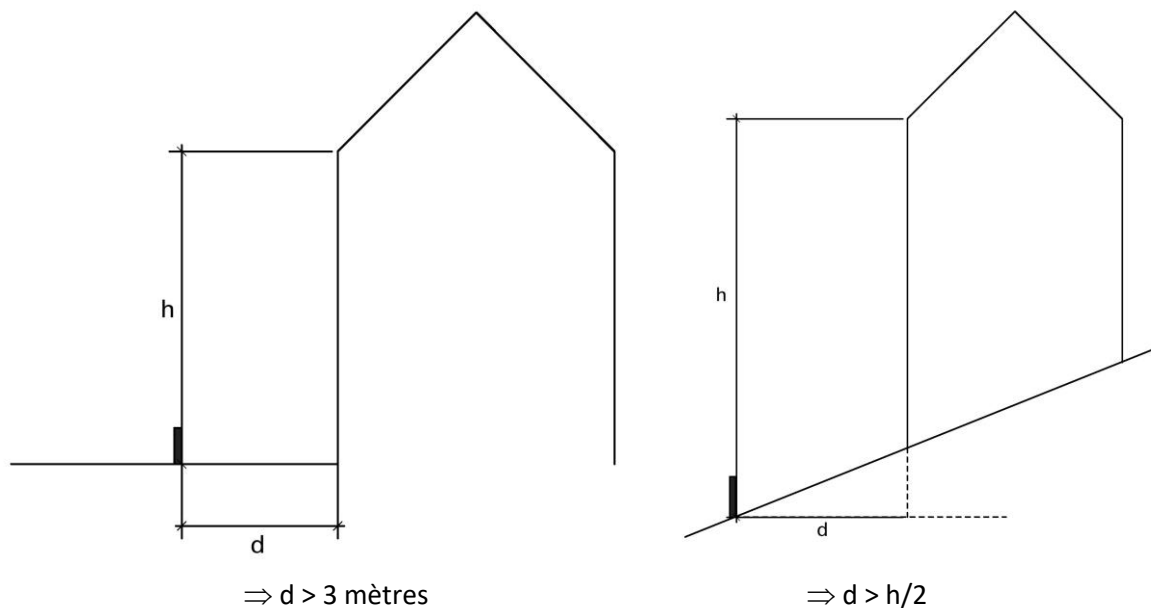
ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
19	RIL	4	15 m	15 m
	RIG	2	25 m	20 m
503	RGC et RIG	2	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

#### **Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :**

Le recul à observer est de 4 m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

#### **ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



- 2- Une implantation en limite séparative pourra être admise :
  - s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*.

#### **ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TÈNEMENT**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UL 10 : HAUTEUR**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la page 80 du présent règlement

#### **ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

#### **ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'arbres de haute tige d'essence régionale, dont une liste non exhaustive est présentée en annexe.
- 2- Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.
- 3- 15% minimum de la surface du tènement\* sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

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

---

#### **ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE UL 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

#### **ARTICLE UL 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

- 1- Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents

officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil et au développement d'équipements et de services à dominante scolaire, sanitaire et sociale.

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

---

### **ARTICLE USe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les dépôts extérieurs permanents ;
- 2- Les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, supérieure à 2 mètres ;
- 3- Les constructions à usage agricole ;
- 4- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ;
- 5- Le stationnement de caravanes, isolées ou en groupe ;
- 6- Les habitations légères de loisirs ;
- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* ;
- 8- Les constructions à usage industriel et artisanal

### **ARTICLE USe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- Les constructions à usage commercial ou de service si leur surface de vente ou d'accueil n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2- Les constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont liées à des hébergements à dominante sanitaire et sociale (maison de retraite, logements spécifiques...).

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE USe 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1- Voirie :**

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de services et de secours.
- c) De plus, à l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que ces véhicules de service et de secours puissent faire demi-tour facilement.

## **2- Accès :**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les nouveaux accès et la modification d'accès sur le domaine public devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire.
- d) De plus, pour les accès sur une voirie départementale :
  - Tout nouvel accès est interdit lorsque cet accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme.
  - En tout état de cause, un seul accès ne sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.
  - Au delà des portes d'agglomération, ces accès seront limités et devront être regroupés.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

## **ARTICLE USE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Rappel : Une autorisation de tréfonds, institué par acte authentique, est nécessaire pour permettre le passage des réseaux, et ce même s'il existe déjà une servitude de passage.*

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

### **2- Eaux usées**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
- b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **3- Eaux pluviales**

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement\* ;
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;

- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

#### **4- Réseaux secs :**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

### **ARTICLE USE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE USE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

- 1- Les constructions doivent être édifiées en recul d'au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou pour des raisons de sécurité ce recul pourra être différent.
- 3- Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Pour des raisons de sécurité, en dehors des limites de l'agglomération, **de part et d'autre de l'axe des routes départementales** Il conviendra de respecter les marges de recul suivantes :

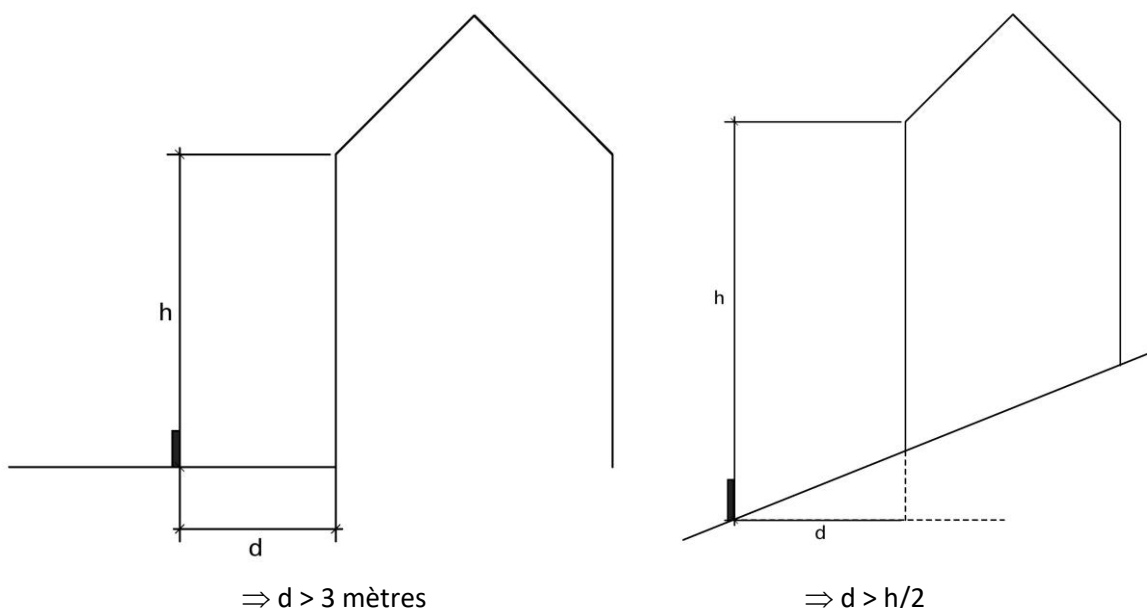
ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE RECU PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
19	RIL	4	15 m	15 m
	RIG	2	25 m	20 m
503	RGC et RIG	2	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

#### **Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :**

Le recul à observer est de 4 m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

#### **ARTICLE Use 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



- 2- Une implantation en limite séparative pourra être admise :
  - s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*.

#### **ARTICLE Use 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TÈNEMENT**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* la distance entre deux constructions non accolées sur un même tènement\* doit être au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE USe 9 : EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **ARTICLE USe 10 : HAUTEUR**

La hauteur maximum des constructions, calculée depuis les niveaux du terrain naturel est fixé à :

- 15 mètres au faîtage ;
- 12 mètres à l'acrotère.

En tout état de cause, la hauteur maximale ne devra pas excéder un R+3.

La hauteur au faîtage des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

### **ARTICLE USe 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la page 80 du présent règlement

### **ARTICLE USe 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

### **ARTICLE USe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'arbres de haute tige d'essence régionale, dont une liste non exhaustive est présentée en annexe.
- 2- Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.
- 3- 15% minimum de la surface du tènement\* sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

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

---

### **ARTICLE USe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE Use 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

### **ARTICLE Use 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

- 1- Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Cette zone correspond aux extensions de l'urbanisation autour du centre-bourg à dominante de services et équipement. Proche du centre bourg elle peut accueillir aussi des fonctions autres

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

---

### **ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les dépôts extérieurs permanents ;
- 2- Les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, supérieure à 2 mètres ;
- 3- Les constructions à usage agricole ;
- 4- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ;
- 5- Le stationnement de caravanes, isolées ou en groupe ;
- 6- Les habitations légères de loisirs ;
- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* ;

### **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où :
  - elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
  - leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- 2- Les constructions à usage commercial ou de service si leur surface de vente ou d'accueil n'excède pas 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 3- Les constructions à usage de logement dans la mesure où elles ne sont pas dominantes à l'échelle de l'opération ou de l'ensemble de la zone.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1- Voirie :**

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de services et de secours.
- c) De plus, à l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que ces véhicules de service et de secours puissent faire demi-tour facilement.

#### **2- Accès :**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Les nouveaux accès et la modification d'accès sur le domaine public devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

### **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Rappel : Une autorisation de tréfonds, institué par acte authentique, est nécessaire pour permettre le passage des réseaux, et ce même s'il existe déjà une servitude de passage.*

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

#### **2- Eaux usées**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
- b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- c) L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

### **3- Eaux pluviales**

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement\* ;
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie communale.

Dans les cas de projets situés en amont des routes communales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

### **4- Réseaux secs :**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

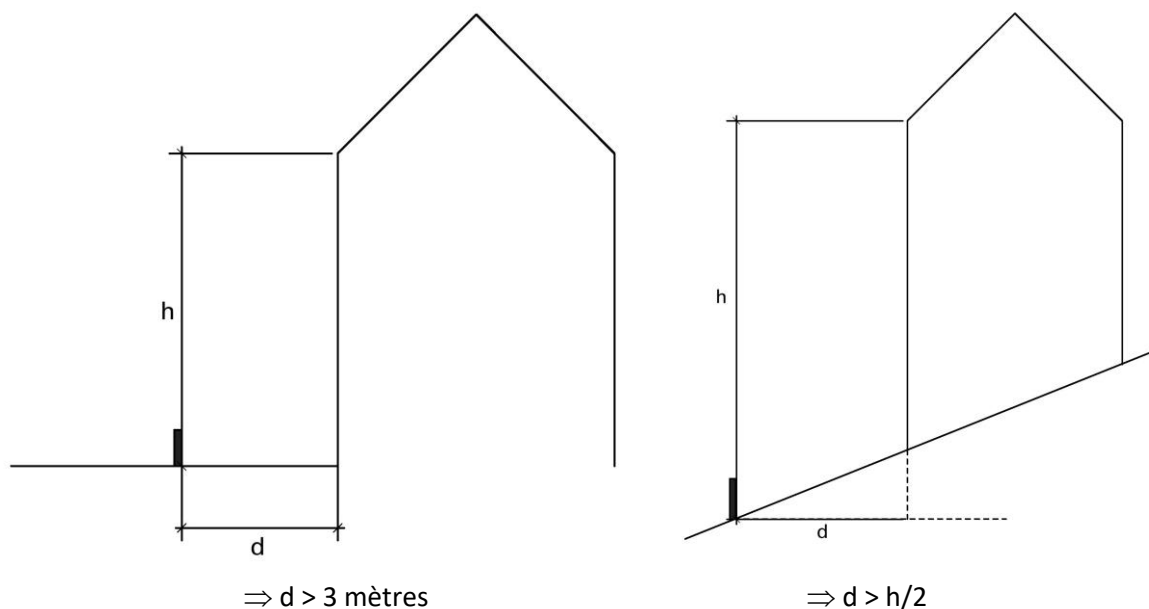
Non règlementé.

### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES**

- 1- Les constructions doivent être édifiées en recul d'au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou pour des raisons de sécurité ce recul pourra être différent.
- 3- Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à ces règles de recul.

### **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2$  minimum 3 mètres).



- 2- Une implantation en limite séparative pourra être admise :
- s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*.

### **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TÈNEMENT**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* la distance entre deux constructions non accolées sur un même tènement\* doit être au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR**

La hauteur maximum des constructions, calculée depuis les niveaux du terrain naturel est fixé à :

- 15 mètres au faîtage ;
- 12 mètres à l'acrotère.

En tout état de cause, la hauteur maximale ne devra pas excéder un R+3.

La hauteur au faîtage des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux

ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

#### **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la page 80 du présent règlement

#### **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

#### **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 1- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'arbres de haute tige d'essence régionale, dont une liste non exhaustive est présentée en annexe.
- 2- Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.
- 3- 15% minimum de la surface du tènement\* sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

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

---

#### **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE USE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale

et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

- 2- Chaque tènement\* accueillant des constructions à usage d'habitation devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

#### **ARTICLE USe 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

- 1- Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Zone d'urbanisation diffuse excentrée du tissu urbain central et desservie partiellement par des équipements.

Elle comprend :

- un **secteur UH<sub>1</sub>** où l'aménagement doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation définie ;
- un **secteur UHp** identifiant les ensembles patrimoniaux.

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

---

#### ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les dépôts extérieurs permanents ;
- 2- Les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, supérieure à 2 mètres ;
- 3- Les constructions à usage agricole ;
- 4- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping ;
- 5- Le stationnement de caravanes, isolées ou en groupe ;
- 6- Les habitations légères de loisirs ;
- 7- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* ;
- 8- Les lotissements, excepté dans le secteur UH<sub>1</sub> ;
- 9- Les commerces et entrepôt commerciaux ;
- 10- Les constructions à usage industriel.

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

Les constructions et utilisations du sol admises ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des milieux naturels et des paysages.

Dans le **secteur UH<sub>1</sub>**, tout projet d'aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour le site.

Le **secteur UHp** correspond à un ensemble patrimonial à préserver et mettre en valeur conformément aux dispositions de l'article 11.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

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

#### **1- Voirie :**

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de services et de secours.
- c) De plus, à l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que ces véhicules de service et de secours puissent faire demi-tour facilement.

#### **2- Accès :**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Chaque garage individuel ou groupe de garages ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.
- d) Un recul des portails d'accès de véhicules et des entrées de garages pourra être demandé en bordure de chaussée, pour des raisons de sécurité. Dans ce cas le recul applicable devra respecter une distance minimale de 4 mètres.
- e) Les nouveaux accès et la modification d'accès sur le domaine public devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire.
- f) De plus, pour les accès sur une voirie départementale :
  - Tout nouvel accès est interdit lorsque cet accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme.
  - En tout état de cause, un seul accès ne sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.
  - Au delà des portes d'agglomération, ces accès seront limités et devront être regroupés.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

*Rappel : Une autorisation de tréfonds, institué par acte authentique, est nécessaire pour permettre le passage des réseaux, et ce même s'il existe déjà une servitude de passage.*

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

### **2- Eaux usées**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
- b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **3- Eaux pluviales**

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement\* ;
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

### **4- Réseaux secs :**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

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

Non règlementé.

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

- 1- Les constructions doivent être édifiées en recul d'au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* ou pour des raisons de sécurité ce recul pourra être différent.
- 3- Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à ces règles de recul.

En tout état de cause, **de part et d'autre de l'axe des routes départementales** Il conviendra de respecter les marges de recul suivantes :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
19	RIL	4	15 m	15 m
	RIG	2	25 m	20 m
503	RGC et RIG	2	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées ci-dessus. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.

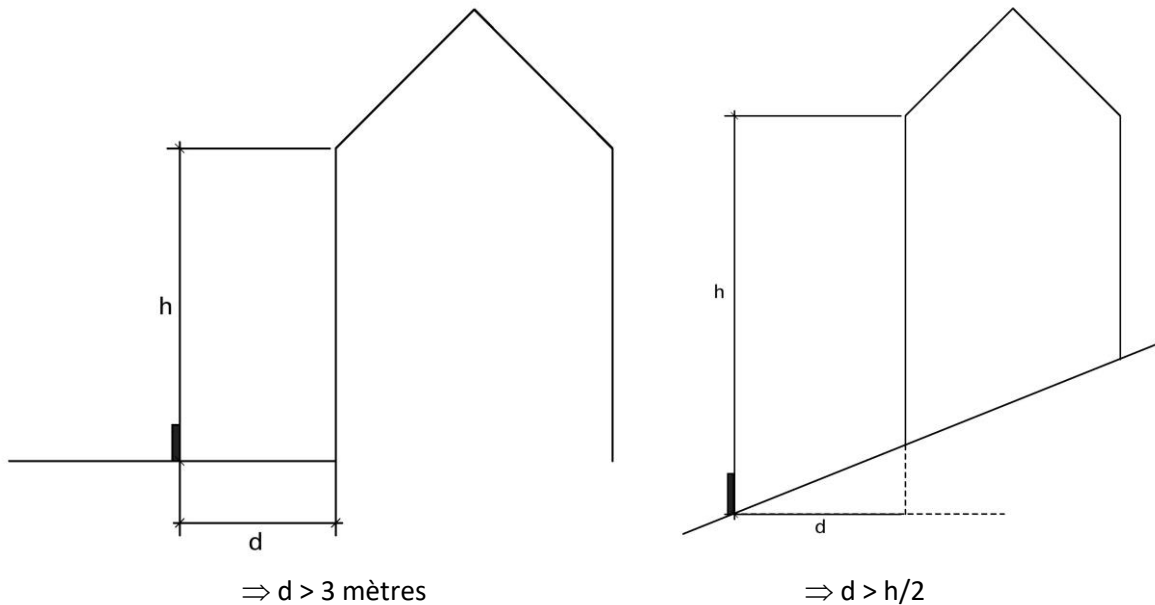
Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

#### **Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :**

Le recul à observer est de 4 m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

- 1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



- 2- Une implantation en limite séparative pourra être admise :
- s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*.

**ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TÈNEMENT**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* la distance entre deux constructions non accolées sur un même tènement\* doit être au moins égale à 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes\* des habitations.

**ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE UH 10 : HAUTEUR**

La hauteur maximum des constructions, calculée depuis les niveaux du terrain naturel est fixé à :

- 9 mètres au faîtage ;
- 6,50 mètres à l'acrotère.

La hauteur au faîtage des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

**ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la page 80 du présent règlement

**ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

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

- 1- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'arbres de haute tige d'essence régionale, dont une liste non exhaustive est présentée en annexe.
- 2- Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.
- 3- 15% minimum de la surface du tènement\* sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

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

---

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

Non règlementé.

## **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des toitures des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- 2- Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.
- 3- Chaque tènement\* accueillant des constructions à usage d'habitation devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

## **ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

- 1- Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

De plus, dans le **secteur UHp**, les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des toitures des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités économiques, équipée à sa périphérie, réservée à une urbanisation future à court ou moyen terme, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cette zone **1AUX** est destinée à accueillir à des activités économiques non nuisantes.

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

---

#### ARTICLE 1AUX 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions à usage agricole.
- 2- Les terrains de camping et les aires naturelles de camping
- 3- Le stationnement de caravanes, isolées ou en groupe
- 4- Les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, supérieure à 2 mètres ;
- 5- Les habitations légères de loisirs.
- 6- Les constructions à usage d'habitation.

#### ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Tout projet d'aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour le site.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- Les installations classées ainsi que leurs extensions à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage conformément à la réglementation en vigueur.
- 2- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone ; et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités, en respectant une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup>.
- 3- Les équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 4- Les commerces, ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

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

#### **1- Voirie :**

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de services et de secours.
- c) De plus, à l'extrémité des voies en impasse doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour.

#### **2- Accès :**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Chaque garage individuel ou groupe de garages ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.
- d) Un recul des portails d'accès de véhicules pourra être demandé en bordure de chaussée pour des raisons de sécurité. Dans ce cas ce recul devra respecter une distance minimale de 9 mètres.
- e) Les nouveaux accès et la modification d'accès sur le domaine public devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire.
- f) De plus, pour les accès sur une voirie départementale :
  - Tout nouvel accès est interdit lorsque cet accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme.
  - En tout état de cause, un seul accès ne sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.
  - Au delà des portes d'agglomération, ces accès seront limités et devront être regroupés.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

### **ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Rappel : Une autorisation de tréfonds, institué par acte authentique, est nécessaire pour permettre le passage des réseaux, et ce même s'il existe déjà une servitude de passage.*

#### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau

potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

## **2- Eaux usées**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.
- b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- c) L'évacuation des eaux usées industrielles est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément à l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

## **3- Eaux pluviales**

- d) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement\* ;
- e) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
- f) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

## **4- Réseaux secs :**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

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

Non règlementé.

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

## VOIES

- 1- Les constructions doivent être édifiées en recul d'au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies.
- 4- Un recul différent pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- 5- Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à ces règles de recul.

Pour des raisons de sécurité, en dehors des limites de l'agglomération, **de part et d'autre de l'axe des routes départementales** Il conviendra de respecter les marges de recul suivantes :

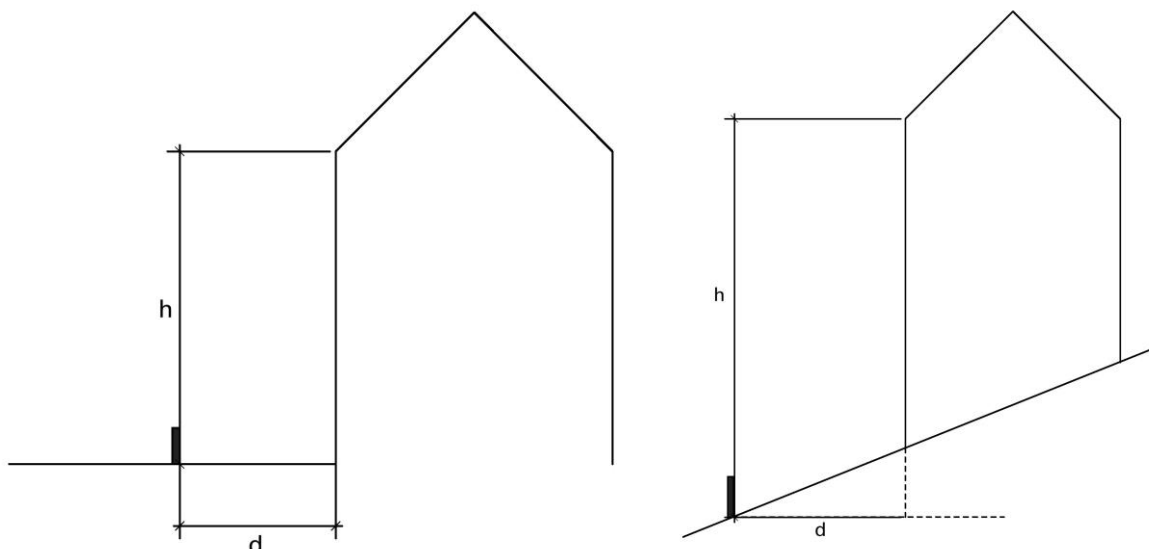
ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
19	RIL	4	15 m	15 m
	RIG	2	25 m	20 m
503	RGC et RIG	2	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

### **Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :**

Le recul à observer est de 4 m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

- 1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H/2$  minimum 3 mètres).



⇒ d > 3 mètres

⇒ d > h/2

### **ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TÈNEMENT**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* la distance entre deux constructions non accolées sur un même tènement\* doit être au moins égale à 4 mètres.

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

Non règlementé.

### **ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR**

Non règlementé.

### **ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la page 80 du présent règlement

### **ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

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

- 1- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées d'arbres de haute tige d'essence régionale, dont une liste non exhaustive est présentée en annexe.
- 2- Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure opaque à feuillage persistant d'une hauteur minimum de 2 m.
- 3- 15% minimum de la surface du tènement\* sera traité en espace vert. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnées sur au moins 60% de leur surface) sont comptés dans ces 15%.

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

---

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

Non règlementé.

### **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE 1AUX 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

#### **ARTICLE 1AUX 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

- 1- Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble\* les aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Ces ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future à long terme.

Elle comprend :

- un **secteur 2AUL** destiné dans le futur à une urbanisation par des équipements collectifs à dominante de sports et de loisirs ;

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

---

### **ARTICLE 2AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et installations futures admises dans la zone.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET**

## VOIES

- 1- Les constructions doivent être édifiées en recul d'au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies.
- 2- Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou pour des raisons de sécurité ce recul pourra être différent.
- 3- Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à ces règles de recul.

En tout état de cause, **de part et d'autre de l'axe des routes départementales** Il conviendra de respecter les marges de recul suivantes :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
19	RIL	4	15 m	15 m
	RIG	2	25 m	20 m
503	RGC et RIG	2	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées ci-dessus. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.

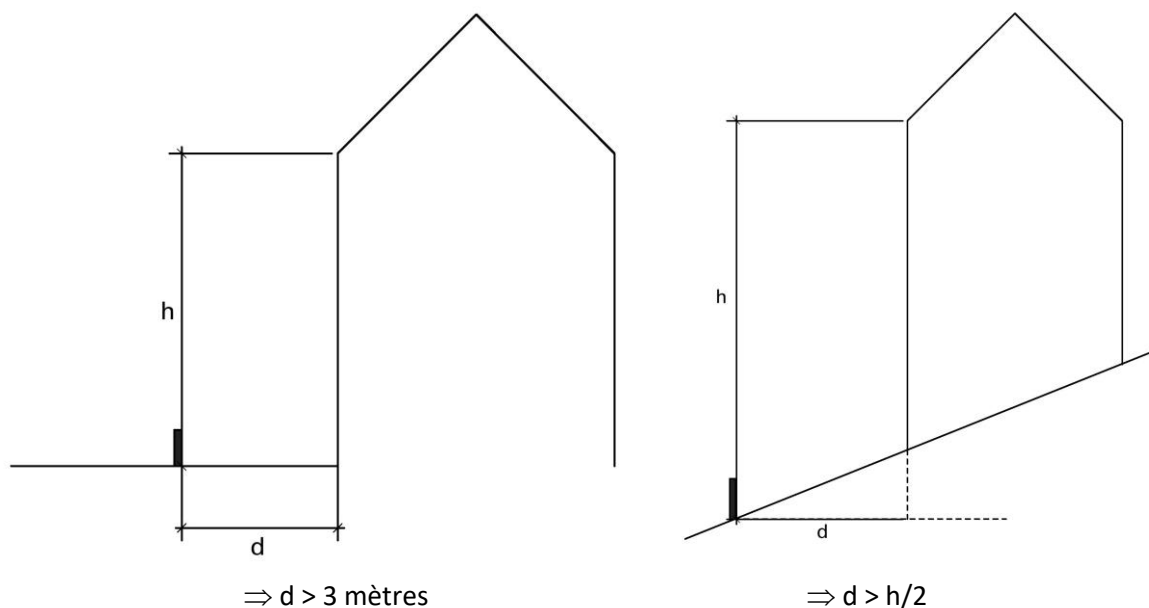
Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

### **Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :**

Le recul à observer est de 4 m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

- 1- Les constructions doivent s'implanter avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



- 2- Une implantation en limite séparative pourra être admise :
- s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble\*.

**ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TÈNEMENT**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la page 80 du présent règlement

**ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non règlementé.

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

---

#### **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non règlementé.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend :

- un **secteur Ap**, identifiant les hameaux patrimoniaux à conserver, où n'est admis qu'une densification limitée de l'urbanisation ;
- un **secteur Aco**, identifiant des corridors écologiques inconstructibles.

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

---

### ARTICLE A 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas :

- liées et/ou nécessaires aux exploitations agricoles ou coopératives d'utilisation du matériel agricole,
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

De plus dans le périmètre du site Natura 2000 et dans le secteur **Aco** sont interdites toutes les constructions, installations et travaux en dehors de ceux nécessaires pour la gestion, le suivi et la protection de ces sites remarquables.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole. Cette construction devra être implantée à moins de 100 mètres de la dite exploitation. En tout état de cause, pas plus d'un logement par exploitation ne pourra être autorisé.
- 2- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, non liés à une exploitation agricole, ne sont toutefois admis qu'aux conditions suivantes :
  - l'aménagement ou l'extension admis ne doit pas compromettre une activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
  - que la surface de plancher après travaux n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
  - que dans un rayon de 100 mètres autour des sièges d'exploitation en activité, l'aménagement ou l'extension faites par des tiers à l'exploitation ne se réalisent par en rapprochement d'un bâtiment agricole, sauf si entre le bâtiment agricole et l'extension ou

l'aménagement prévue il y a déjà un local occupé par des tiers à l'exploitation agricole.

- 3- Les constructions annexes\* liées aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, sont admises et devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale et dans la limite d'un périmètre de 20 m, sauf impératifs techniques. Leur hauteur maximum sera à un seul niveau. Leur superficie sera inférieure à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et en tout état de cause, seulement deux annexes sont admises par tènement et elles ne doivent pas être accolées. Leur superficie totale sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>.

Les piscines ne sont pas concernées par ces limites de surface.

- 4- Les installations de tourisme à la ferme, qui soient complémentaires à une exploitation agricole existante, telle que le camping à la ferme.
- 5- Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement de bâtiments existants et de caractère,
- 6- Les changements de destination des bâtiments situés dans le **secteur Ap** dans la volumétrie des bâtiments anciens existants sauf impossibilité technique dûment démontrée.
- 7- Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage, dans la volumétrie des bâtiments anciens existants sauf impossibilité technique dûment démontrée.
- 8- Les panneaux solaires liés et/ou nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs, ou à des services publics, sont admis sous réserve de ne pas s'implanter au sol.

De plus, le **secteur Ap** correspond à un ensemble patrimonial à préserver et mettre en valeur conformément aux dispositions de l'article 11.

Dans les zones humides repérées au plan de zonage, tout aménagement ou construction conduisant à la destruction de la zone humide est interdit.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

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

#### **1- Voirie :**

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- b) Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de services et de secours.

#### **2- Accès :**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Chaque garage individuel ou groupe de garages ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique

ou privée.

- d) Les nouveaux accès et la modification d'accès sur le domaine public devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire.
- e) De plus, pour les accès sur une voirie départementale :
  - Tout nouvel accès est interdit lorsque cet accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme.
  - En tout état de cause, un seul accès ne sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.
  - Au delà des portes d'agglomération, ces accès seront limités et devront être regroupés.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

*Rappel : Une autorisation de tréfonds, institué par acte authentique, est nécessaire pour permettre le passage des réseaux, et ce même s'il existe déjà une servitude de passage.*

##### **1- Eau potable**

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

##### **2- Eaux usées**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique que lorsqu'il y a production d'eaux usées.
- b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- c) A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

##### **3- Eaux pluviales**

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement\* ;
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets

des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

#### **4- Réseaux secs :**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

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

Non règlementé.

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

- 1- Les constructions doivent être édifiées en recul d'au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies.
- 2- Un recul différent pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- 3- Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à ces règles de recul.

En tout état de cause, **de part et d'autre de l'axe des routes départementales** Il conviendra de respecter les marges de recul suivantes :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
19	RIL	4	15 m	15 m
	RIG	2	25 m	20 m
503	RGC et RIG	2	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées ci-dessus. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent

pas la situation par rapport à la route.

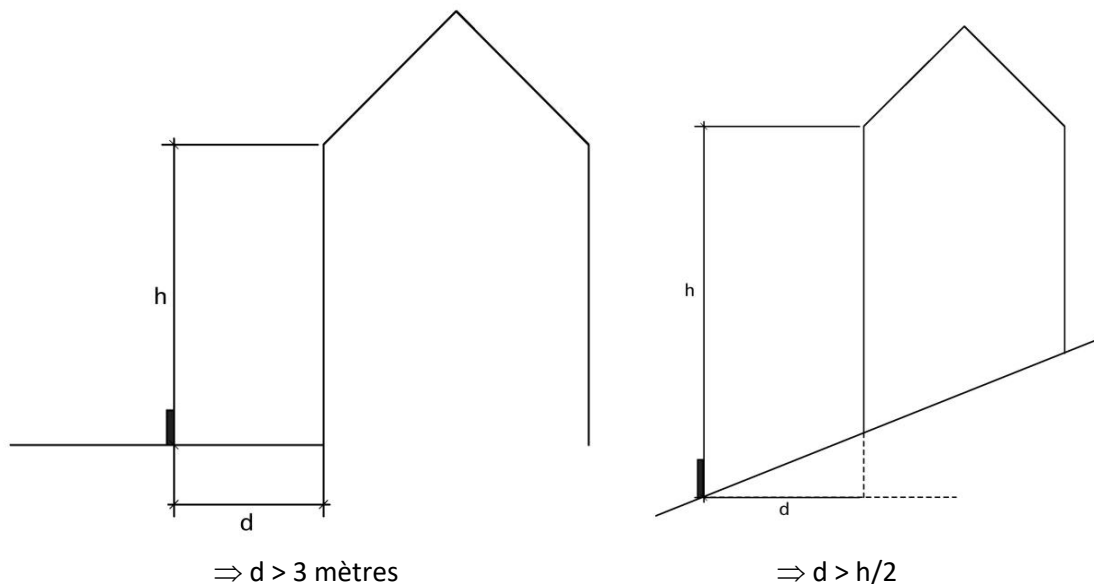
Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

#### **Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :**

Le recul à observer est de 4 m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

- 1- Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- 2- Les constructions doivent s'implanter avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TÈNEMENT**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR**

La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.

Les annexes\* associées aux autres constructions autorisées, sont limitées à 5 mètres de hauteur, calculée

depuis le niveau du terrain naturel jusqu'à l'égout ou l'acrotère.

La hauteur maximum des autres constructions autorisées, calculée depuis les niveaux du terrain naturel est fixé à :

- 9 mètres au faîtage ;
- 6,50 mètres à l'acrotère.

La hauteur au faîtage des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la page 80 du présent règlement

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation au minimum : 2 places par logement.

Dans le cas d'un changement de destination, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

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

- 1- Les haies existantes seront maintenues autant que possible et convenablement entretenues.
- 2- La création et l'extension de bâtiments ou d'installations agricoles seront subordonnées à la plantation de rideaux de végétation formant écran, comme par exemple des plantations de haies vives, en concertation obligatoire avec la collectivité et les parties prenantes. Les essences végétales locales, dont une liste non exhaustive est présentée en annexe, sont à privilégier.

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

---

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

Non règlementé.

### **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Chaque tènement accueillant des constructions à usage d'habitation devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

De plus, dans le **secteur Ap**, les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des toitures des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non règlementé.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES**

## CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- Un **secteur Na**, identifiant le parc et son château à proximité du plan d'eau pour leur valeur patrimoniale, où est admis de manière exceptionnelle une construction nouvelle et deux annexes éloignées de l'habitation principale,
- Un **secteur Np**, identifiant les hameaux patrimoniaux à conserver, où n'est admis qu'une densification limitée de l'urbanisation,
- Un **secteur Nt** à vocation touristique et de loisirs.

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

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 sont interdites.

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

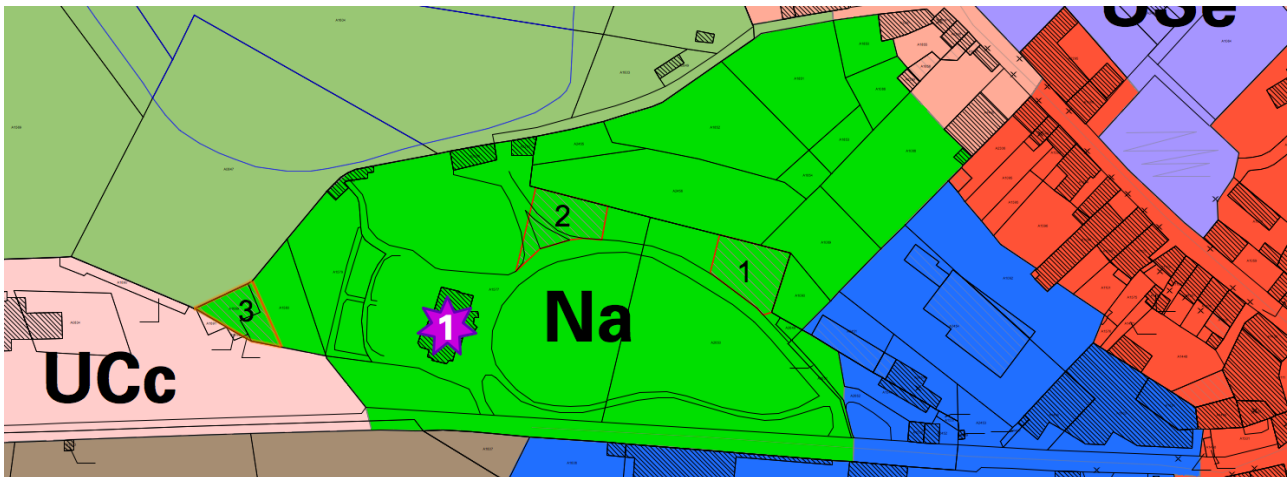
Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- 1- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, non liés à une exploitation agricole, ne sont toutefois admis qu'aux conditions suivantes :
  - l'aménagement ou l'extension admis ne doit pas compromettre une activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - que la surface d'emprise au sol avant travaux soit supérieure à 60 m<sup>2</sup> ;
  - que la surface de plancher après travaux n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
  - que dans un rayon de 100 mètres autour des sièges d'exploitation en activité, l'aménagement ou l'extension faites par des tiers à l'exploitation ne se réalisent par en rapprochement du bâtiment agricole, sauf si entre le bâtiment agricole et l'extension ou l'aménagement prévue il y a déjà un local occupé par des tiers à l'exploitation agricole.
- 2- Les constructions annexes\* liées aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, sont admises et devront être situées à proximité immédiate de l'habitation principale et dans la limite d'un périmètre de 20 m, sauf impératifs techniques. Leur hauteur maximum sera à un seul niveau. Leur superficie sera inférieure à 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et en tout état de cause, seulement deux annexes sont admises par tènement et elles ne doivent pas être accolées. Leur superficie totale sera inférieure à 50 m<sup>2</sup>.

Les piscines ne sont pas concernées par ces limites de surface.

- 3- La construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services public, s'ils ne portent pas atteinte aux occupations et installations futures admises dans la zone.
- 4- Les travaux, ouvrages et installations nécessaires pour la gestion et le suivi des sites remarquables à protéger (natura 2000, zone humide).
- 5- Les panneaux solaires liés et/ou nécessaires à des équipements collectifs, ou à des services publics, sont admis sous réserve de ne pas s'implanter au sol.

De plus, dans le **secteur Na** sont également admis dans les secteurs d'implantation reporté au plan de zonage et indiqué comme **1, 2 et 3** :



- **Dans le secteur 1**, il peut être admis une construction nouvelle à usage d'habitation avec une annexe pour une emprise au sol maximum de 180 m<sup>2</sup> et une surface de plancher maximum de 120 m<sup>2</sup>. Sa hauteur à l'égout du toit ne peut dépasser 3,5 mètres.
- **Dans le secteur 2**, il peut être admis une construction annexe à l'habitation principale à usage de garage d'une emprise au sol maximum de 135 m<sup>2</sup> (il n'est pas autorisé la création de surface de plancher). Sa hauteur à l'égout du toit ne peut dépasser 3,5 mètres.
- **Dans le secteur 3**, il peut être admis une construction annexe à l'habitation d'une emprise au sol et d'une surface de plancher maximum de 45 m<sup>2</sup>. Sa hauteur à l'égout du toit ne peut dépasser 3,5 mètres.

Dans le **secteur Nt** sont également admis les aménagements, constructions et installations publiques à vocation touristiques et de loisirs, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

De plus, dans ce secteur, le château repéré comme bâtiment patrimonial au titre de l'article L. 151-19 doit être préservé et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article 11. Sa démolition est interdite.

Le petit patrimoine (puits, ponts, lavoirs...) repéré au titre de l'article L. 151-19, doit être préservé et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article 11.

Le **secteur Np** correspond à un ensemble patrimonial à préserver et mettre en valeur conformément aux dispositions de l'article 11.

Dans les zones humides repérées au plan de zonage, tout aménagement ou construction conduisant à la

destruction de la zone humide est interdit.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

---

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

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

#### **1- Voirie :**

- a) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- c) Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de services et de secours.

#### **2- Accès :**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- b) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Chaque garage individuel ou groupe de garages ne présentera qu'un seul accès sur la voie publique ou privée.
- d) Les nouveaux accès et la modification d'accès sur le domaine public devront faire l'objet d'une permission de voirie du service gestionnaire.
- e) De plus, pour les accès sur une voirie départementale :
  - Tout nouvel accès est interdit lorsque cet accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme.
  - En tout état de cause, un seul accès ne sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.
  - Au delà des portes d'agglomération, ces accès seront limités et devront être regroupés.

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

*Rappel : Une autorisation de tréfonds, institué par acte authentique, est nécessaire pour permettre le passage des réseaux, et ce même s'il existe déjà une servitude de passage.*

#### **1- Eau potable**

Toute construction d'habitation et toute installation nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

## **2- Eaux usées**

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique que lorsqu'il y a production d'eaux usées.
- b) Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire.
- c) A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles et agricoles dans le système public d'assainissement est interdite.

## **3- Eaux pluviales**

- a) Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent être infiltrés à l'échelle du tènement\* ;
- b) Dans le cas où il serait techniquement impossible d'infiltrer ces eaux pluviales, celles-ci pourront être déversées dans le réseau séparatif lorsqu'il existe ou être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération ;
- c) Des mesures de rétention visant à la limitation des débits évacués pourront être demandées par la collectivité.

En tout état de cause, les eaux pluviales ne devront pas être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Le rejet ne devra pas aggraver la situation existant avant la réalisation du projet, notamment en matière de débit rejeté.
- Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale. Ces équipements devront être entretenus et maintenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.
- L'exutoire du rejet régulé dans le fossé devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le gestionnaire de voirie. Des aménagements spécifiques pourront être imposés pour préserver l'intégrité du domaine public.

En tant que gestionnaire de la voirie départementale, le Conseil départemental demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction le nécessitant.

## **4- Réseaux secs :**

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les réseaux secs en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

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

Non règlementé.

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

- 1- Les constructions doivent être édifiées en recul d'au minimum 5 m, par rapport à l'alignement des voies.
- 2- Un recul différent pourra être imposé pour des raisons de sécurité.
- 3- Les ouvrages et édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à ces règles de recul.

En tout état de cause, **de part et d'autre de l'axe des routes départementales** Il conviendra de respecter les marges de recul suivantes :

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
19	RIL	4	15 m	15 m
	RIG	2	25 m	20 m
503	RGC et RIG	2	25 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier	20 m si dérogation à la loi Barnier 75 m si application de la loi Barnier

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées ci-dessus. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.

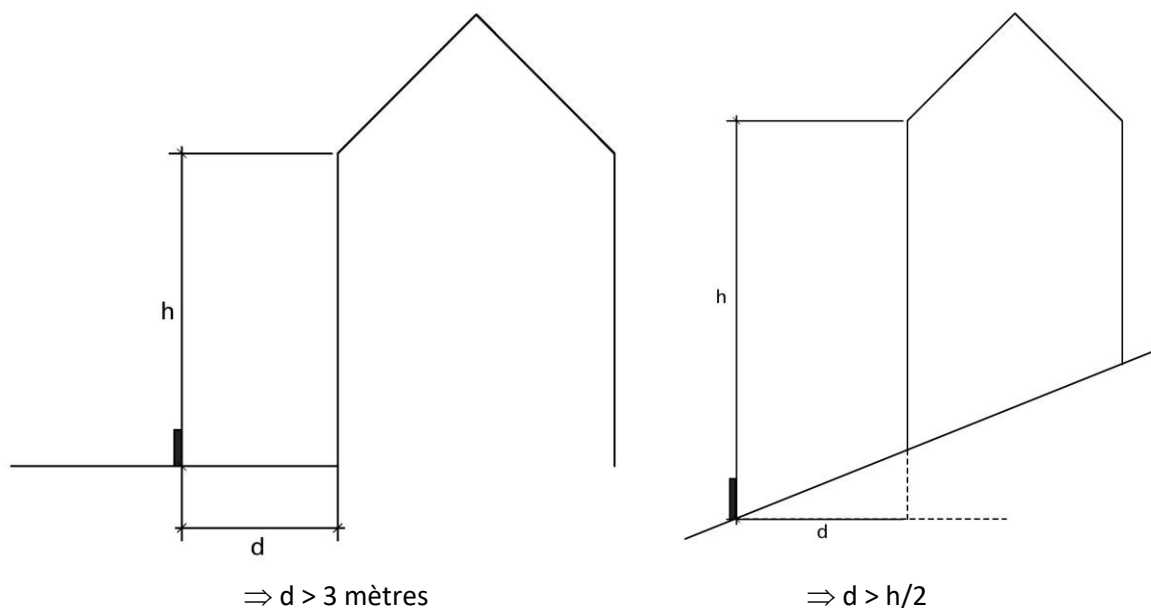
Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

#### **Recul des obstacles latéraux le long des routes départementales :**

Le recul à observer est de 4 m minimum. En cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

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

- 1- Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- 2- Les constructions doivent s'implanter avec un recul, compté horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, et qui soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de tout point de cette construction au point le plus proche des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).



### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TÈNEMENT**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR**

Non règlementé.

### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones à la page 80 du présent règlement

### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

En tout état de cause, toute construction doit prévoir les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

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

Les haies existantes seront maintenues autant que possible et convenablement entretenues.

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

---

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

Non règlementé.

### **SECTION 4 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le **secteur Np**, les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des toitures des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

#### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non règlementé.

# ARTICLE 11

# ARTICLE 11

## Commun à toutes les zones

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du code de l'urbanisme.

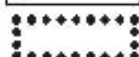
Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

*L'article 11 se décline selon de grandes thématiques. Pour chacune d'entre elles, il y a des prescriptions/interdictions qui sont opposables et des recommandations qui ont valeur de simples conseils.*

*Certaines prescriptions/interdictions sont illustrées. Dans ce cas, les illustrations ont une valeur d'opposabilité. Les illustrations portant sur le simple conseil sont précédées du mot «Exemple». Des encarts permettent d'identifier les prescriptions liées aux bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux (encadré en trait plein) et les recommandations liées à la thermique du bâtiment (encadré en pointillés).*



Prescriptions s'appliquant aux bâtiments ou ensembles de bâtiments patrimoniaux



Recommandations concernant la thermique du bâtiment

## 1. INTÉGRATION AU SITE

### INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Exemple de construction de type «chalets» et madriers à assemblage croisé



Exemple d'architecture faisant office de signalétique

### PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine doivent être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial ou d'un ensemble patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.



Exemple d'élément d'architecture ayant valeur de patrimoine : linteau cintré en pierre

## RECOMMANDATIONS

Lors de l'instruction de la demande d'autorisation, une attention particulière est portée sur :

- 1- L'adaptation des constructions et des abords à la pente naturelle du terrain
- 2- Le gabarit et la forme des volumes
- 3- La forme et les couvertures des toitures
- 4- L'organisation et l'aspect des façades
- 5- Le traitement des limites de la parcelle ainsi que des abords des constructions.

Parmi les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région on peut citer le mas provençal, le chalet type « savoyard », la maison dite « Louisiane », la maison nordique en briques ...

Le diagnostic du document d'urbanisme fait un inventaire des bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial et des éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine. Ces éléments, s'ils existent, sont mis en annexe du règlement du document d'urbanisme conformément à l'article du Code de l'urbanisme y faisant référence.

## 2. ADAPTATION DU BÂTI A LA PENTE

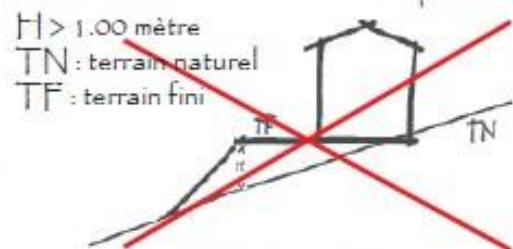
### INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'un mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.



Exemple de mouvement de sol proscrit



$H > 1.00$  mètre

TN : terrain naturel

TF : terrain fini



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

## PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement dans la pente naturelle des volumes qui la composent.

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m.

- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut et doivent être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte brun foncé proche de celle de la pierre locale.

### Cas particulier des bâtiments agricoles de grande capacité

## INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

## PRESCRIPTIONS COMMUNES

Pour ce type de bâtiment, lorsqu'il y a création d'une plate-forme, support de son assiette, celle-ci est orientée de manière à prendre en compte au mieux la topographie des lieux et à minorer les terrassements.

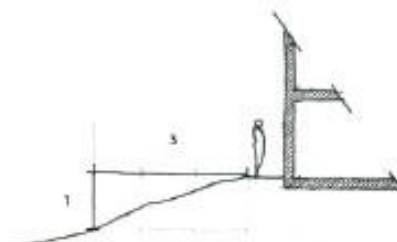
Les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieur et les terres excédentaires doivent être évacuées.

La hauteur des talus visibles est portée à une hauteur maximale de 2 mètres.

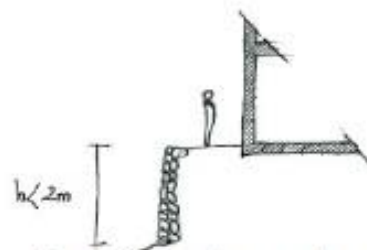
Les déblais-remblais sont, dans ce cas :

- limités par un mur de soutènement maçonné et enduit de teinte brun foncé, en gabion ou en pierres de pays ou ;
- régalez en pente douce sur le terrain et plantés d'essences locales

Toutefois, si la pente du terrain est supérieure à 15 %, la hauteur du déblai en amont est supérieure à la hauteur du remblai en aval.



Pente < 15 %, talus de l'ordre de 1 mètre pour 3 mètres



Pente > 15 %, hauteur du mur de soutènement < 2 mètres



Exemple de mouvement de sol proscrit



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

## RECOMMANDATIONS

Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

- Implantation des volumes bâtis parallèlement aux courbes de niveau

- Positionnement du sens de faitage parallèlement à la pente naturelle du terrain

- Implantation des volumes bâtis le plus près possible de l'accès. Dans ce cas, soit la maison est à proximité de la rue ou bien le garage est déconnecté de la maison et est implanté à proximité de la rue.

Afin de mieux valoriser les espaces extérieurs et de favoriser leur usage tout en facilitant les accès au garage, il est préférable d'opter pour des plates-formes maintenues par un mur de soutènement ou bien une succession de terrasses ou de talus de hauteur limitée.

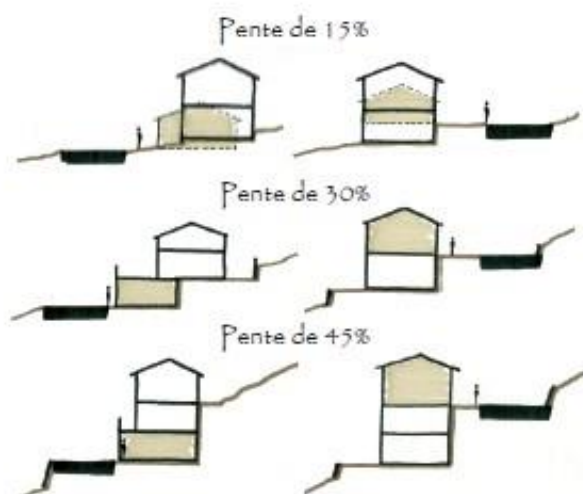


Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vecteur d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques qui, en aucun cas, ne pourront être retrouvées sur un terrain plan.



Exemple d'aménagement des abords de la maison sur un terrain en pente



Exemples d'insertions dans une pente avec la rue de desserte en haut ou en bas de la parcelle (garage en beige)

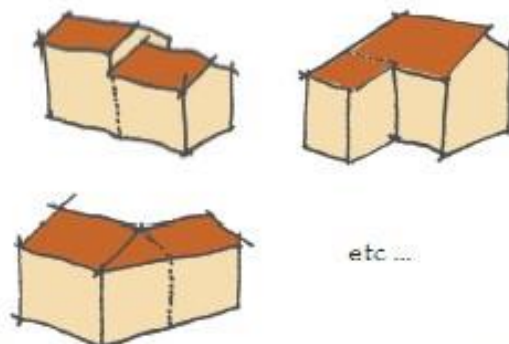
## 2. VOLUMES

### a. La Forme

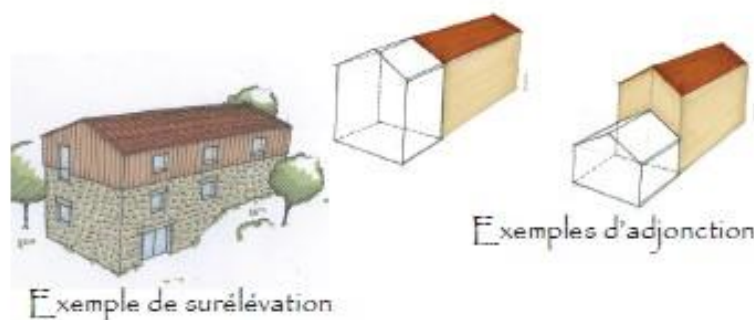
#### PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

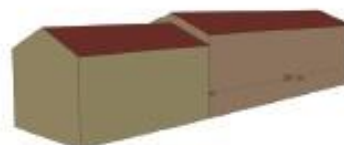
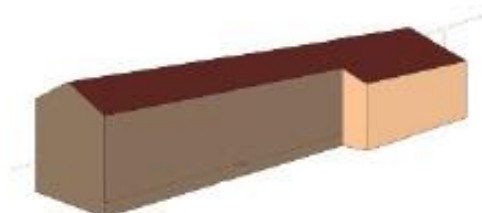
Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle.



Exemples de bâtiments aux volumes simples



Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra être fractionné en plusieurs volumes.



Exemple de fractionnement en volumes

## Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques

Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée en ce qui concerne le volume, la toiture, la couverture, les ouvertures et l'aspect des matériaux.



Exemples : habitation et activité, cohérence du traitement architectural

## RECOMMANDATIONS

Les habitations individualisées ou groupées s'insérant dans un tissu urbain existant ou prolongeant celui-ci seront traitées en harmonie de volume, adaptées à l'échelle générale du bâti avoisinant.

Les équipements collectifs, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits plus importants. Ce sont des bâtiments signifiants qui sont l'expression d'une volonté collective. A ce titre, ils disposent de prescriptions particulières (voir ci-dessous).

Thermique du bâtiment : (Un volume compact (avec un faible développé de façades) réduit la surface à isoler thermiquement et induit donc une réduction des coûts de construction et de chauffage.



Exemple d'insertion en rupture par rapport au contexte



Exemple d'inscription en continuité par rapport au contexte

## b. La toiture

### INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit
- Les éléments emblématiques en toiture.



Exemples d'ouvertures non intégrées à la pente du toit

## PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle.

A l'exception des toitures-terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture seront comprises entre 25% et 45% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à 6 mètres et que la longueur du faitage soit au moins égale à 3 mètres.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux cas présentés par l'illustration ci-contre.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 45 %.

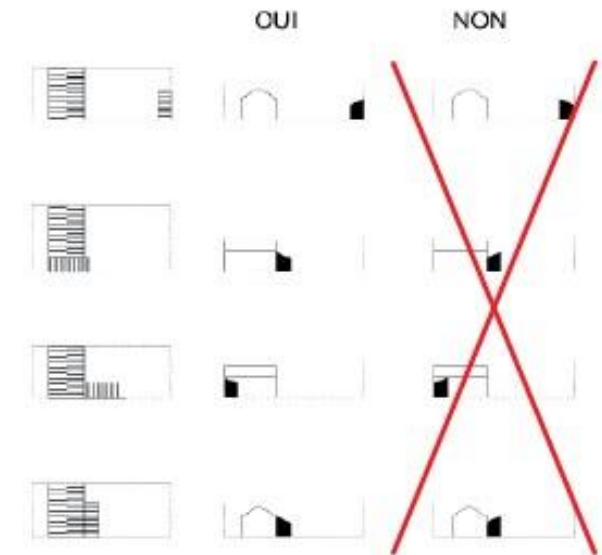
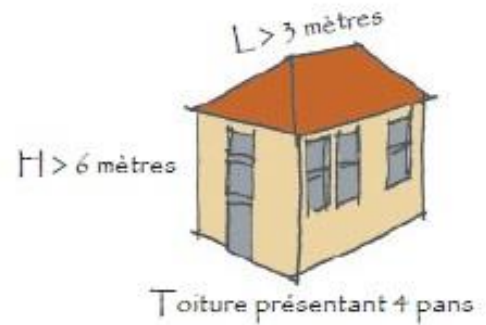
### Cas particulier des bâtiments et ensembles patrimoniaux

Afin de conserver les caractéristiques des bâtiments (formes, volumes, façades, percements ...), les extensions doivent être envisagées selon les exemples ci-contre :

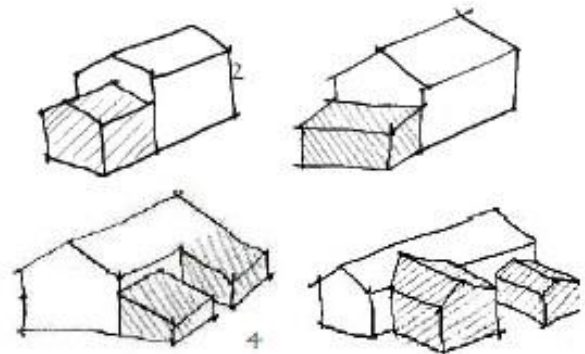
1 et 2 : Si le volume est accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faitage de l'extension est de 1 mètre au moins.

3 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture est réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins sous l'égout de toiture.

4 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans sont implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm ou reprises dans la toiture existante par création de noues.



Toiture une pente accolée ou implantée en limite



Les toitures-terrasses accessibles et aménagées, ou végétalisées ne sont autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- ou en jonction immédiate avec le terrain naturel
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



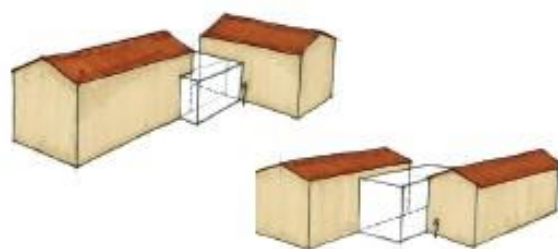
Exemple de volume annexe en jonction avec le terrain naturel

Les couvertures des toitures sont constituées :

- de tuiles «canal» ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé ou vieux toit
- d'éléments verriers ou
- de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriettes d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup>.



Exemples de volume de jonction entre bâtiments

Rouge



Végétal extensif



Rouge nuancé



Vieux toit



Couleurs et revêtements autorisés en couverture

### Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et les interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ou le respect du style architectural d'origine, ne permet pas l'emploi de la tuile canal ou similaire, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis pour la réfection des toitures existantes.

Dans tous les cas, une cohérence est à rechercher en ce qui concerne leur inclinaison.

Les toitures en shed présentant un intérêt patrimonial sont maintenues et remises en état.



Exemple de gloriette  
(c) Anna Micol - PnrPilat



Exemple de toiture en shed

## Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou les équipements neufs

Toutes les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, des pentes de toiture différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 40 %) sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti ou naturel.

Dans ce cas elles pourront recevoir un autre type de couverture à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Suivant le contexte, leur teinte sera choisie dans les tons gris sombre, bruns ou rouge brun.



Les bâtiments de type «boîtes à chaussures» sont proscrits



Exemple d'insertion d'un bâtiment d'activité dans un tissu de bourg



Exemple d'insertion d'un bâtiment d'activité dans un contexte de zone d'activité

## RECOMMANDATIONS

*Des percements (rectangulaires ou carrés) peuvent être réalisés à l'intérieur du toit. Une attention particulière est à porter au regard de la composition globale des façades.*

*Dans le cas de maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes, on veille à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîçage, hauteurs des toitures-terrasses...). Dans le cas où aucune cote d'égout ou d'acrotère n'est définie au départ, le premier projet dicte la règle. Un mauvais raccordement des toitures et des acrotères peut entraîner, outre le côté inesthétique, de graves problèmes d'étanchéité.*

*Concernant les toitures-terrasses, une attention particulière doit être apportée au couronnement des bâtiments : acrotères, attiques, garde-corps de sécurité, usages, intimité des habitations mitoyennes.*

*La toiture-terrasse végétalisée permet une rétention des eaux de pluie (rôle de tampon), une meilleure inertie thermique, un rafraîchissement naturel l'été par évapotranspiration, la fixation du CO<sub>2</sub> et des poussières ; elle permet une meilleure absorption acoustique et favorise un maintien de la biodiversité.*

*Toutes les précautions de mise en oeuvre doivent être prises pour garantir l'étanchéité en particulier.*

*Il existe trois types de toitures végétalisées :*

- les toitures extensives
- les toitures semi-intensives
- les toitures intensives.



Exemple de toiture-terrasse végétalisée et bacs pré-cultivés

Type de toiture	Extensive	Semi-intensive	Intensive
Pente de la toiture	0 à 20 %, jusqu'à 45 % si aménagements spéciaux	0 à 20 %	0 à 5 %
Epaisseur de substrat	Faible : 3 à 14 cm	Moyenne : 12 à 30 cm	Epaisse : 30 cm à 2 m
Type de végétation	Limitée : sédum, mousses et graminées	Variée : sédum, mousse, graminées, arbrisseaux, plantes basses, gazon ...	Très variée, proche d'un jardin : plantes à fleurs ou à feuillage, graminées, petits arbustes, arbres etc ...
Entretien	Arrosage lors de la plantation et en cas de sécheresse	Arrosage indispensable ; Taille des arbustes peut aussi être nécessaire	Identique à l'entretien d'un jardin (arrosage, irrigation, taille ...)
Intérêt écologique	Peu d'intérêt	Intéressante	Très intéressante

*La valeur écologique d'un toit peut être accrue par :*

- la variété des hauteurs de végétation
- la mise en place de zones différenciées également au regard de l'humidité et du vent
- l'apport de substrats de granulométrie et de poids différents
- l'apport de bois mort, de roches et autres matériaux naturels
- un grand éventail de plantes à drainage naturel ou faiblement drainées
- la constitution de buttes et de micro-reliefs créant ainsi des profondeurs variées
- l'introduction de zones d'ombre et de lumière différenciées.

Sources : <http://www.biodiversiteetbati.fr>

### 3. FAÇADES

#### a. Les ouvertures

##### INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les linteaux cintrés
- Les volets rabattus avec parties cintrées
- Les caissons de volets roulants faisant saillie sur façade.



Linteaux cintrés et volets rabattus avec parties cintrées



Caisson de volet roulant en saillie

## PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les fenêtres et baies auront une hauteur supérieure à la largeur, dans une proportion de 1,2. Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.

Des proportions d'ouvertures différentes des prescriptions communes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade.

Les dimensions et les proportions de ces ouvertures doivent avoir pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Toutes les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres, galeries, avancées de toiture, terrasses couvertes, préaux) doivent être constituées d'un linteau droit.

Les petites ouvertures du type œil-de-bœuf, jour de souffrance ne sont autorisées que dans les étages supérieurs sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction.

La couleur des menuiseries doit être conforme aux couleurs du nuancier de la commune et homogène à l'échelle de la façade (voir le chapitre «Éléments extérieurs»).

### Cas particulier des bâtiments existants

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) est autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

### Cas particulier des bâtiments ou ensembles patrimoniaux

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Dans le cas de réhabilitation, les jambages et linteaux en pierre (voûtés ou droits) ou en bois de forte section doivent être conservés pour les ouvertures existantes ou repris pour les ouvertures à créer.



Exemple de composition de façade classique



Exemple de composition de façade contemporaine

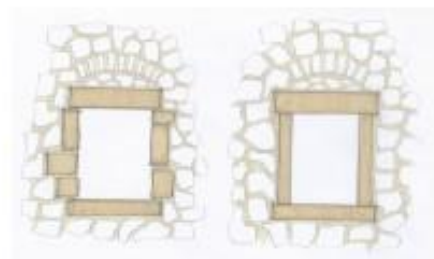


Exemple de grande ouverture favorisant l'apport solaire passif



Linteaux cintrés

Linteaux droits



Exemple de jambages et linteaux en pierre ou en bois

La taille, le traitement et la forme des ouvertures existantes doivent être maintenus sauf à en justifier l'incapacité technique.

Les dimensions d'ouverture doivent être différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent; plus l'étage est élevé, plus les dimensions sont réduites.

Toutefois, des dimensions différentes peuvent être envisagées à condition que les dimensions et les proportions de ces ouvertures aient pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Les caissons des volets roulants, s'ils doivent être installés, ne seront pas en saillie et seront dissimulés, s'ils sont à l'extérieur, derrière un lambrequin de confection simple et de teinte conforme au nuancier communal concernant les menuiseries.



Exemples de percements dans l'existant : différents traitements architecturaux possibles

## RECOMMANDATIONS

L'implantation urbaine, l'orientation et l'usage des façades définissent les modénatures, le choix des matériaux et la proportion des ouvertures.

Les façades des logements peuvent faire apparaître clairement trois composantes de base :

- socle / rez-de-chaussée
- étage(s)
- couronnement (attique éventuel, volume de toiture,...).

D'autres technologies d'encadrement d'ouvertures ont été mises en œuvre sur le territoire du Parc (ex: briques) et peuvent être utilisées dans le cadre de réhabilitations.



Couronnement

Étages

Rez-de-chaussée  
Exemple

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition (voir le chapitre «Éléments extérieurs»).

Exemple d'ordonnement d'une façade



*Il existe différents types d'ouvrants et d'occultants qui peuvent être choisis en fonction de l'usage de la pièce, en fonction des exigences thermiques ou de ventilation ou encore en fonction des exigences patrimoniales.*



*Différents types d'ouvrants et d'occultants*

*Thermique du bâtiment: D'une manière générale, les menuiseries en matériaux plastiques sont plus polluantes et moins performantes (même avec rupture de ponts thermiques) que les menuiseries bois. De même, les volets en plastique sont déconseillés dès lors qu'ils ne correspondent pas à la caractéristique de l'article R-111-50 issu de l'article L-111-6-2 de la Loi du Grenelle de l'environnement.*

## b. Les éléments extérieurs

### INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes
- Les gaines de cheminées en saillie et en façade
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Épis de faitage



Cheminée en façade



Volets roulants en saillie

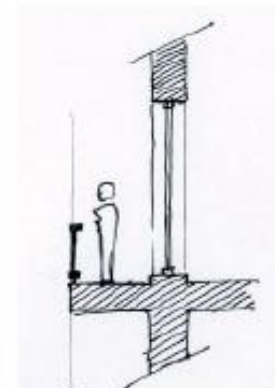
### PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les garde-corps doivent être de conception simple.

Tous les éléments techniques tels que VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), pompes à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, descente des eaux pluviales, ventouses, machinerie d'ascenseurs et paraboles seront dissimulés ou intégrés dans l'architecture.



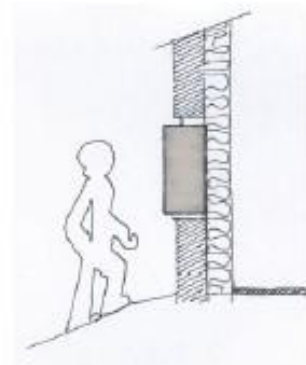
Garde-corps sous plusieurs plans



Garde-corps sur un seul plan



Élément non intégré à la façade



Élément intégré à la façade

## RECOMMANDATIONS

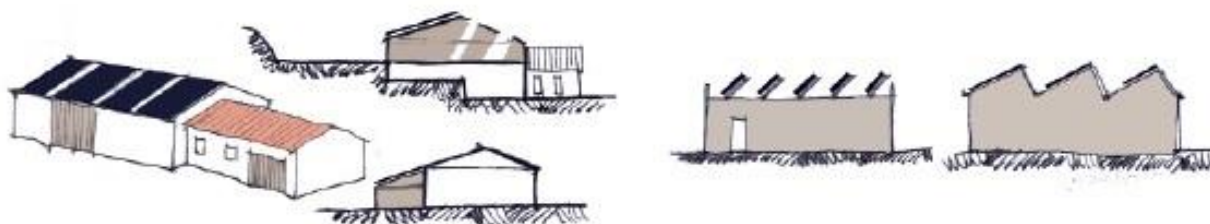
Concernant les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé d'installer ces dispositifs en s'assurant qu'il n'y a pas d'ombre portée sur le dispositif, en tenant compte de la composition de la façade et en évitant les découpages. Ceci pour des raisons esthétiques mais aussi pour des raisons liées à l'optimisation du rendement des cellules et des problèmes éventuels d'étanchéité.



Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation existant : en bande sur toute la longueur de toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, sur une serre, un auvent, une véranda, sur toute une partie de l'habitation ...



Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation neuf : en verrière ou en serre, faisant office de garde-corps ou de pare-soleil ... Le panneau doit être considéré comme un élément de projet.



Exemples d'insertion des panneaux sur des bâtiments de grandes dimensions ou sur des équipements.

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes à la réglementation du Code de l'Environnement relative à la publicité extérieure, aux enseignes et aux préenseignes.

Leur installation est soumise à Demande d'autorisation au titre du Code de l'environnement.



Exemple d'enseigne qualitative en lettres découpées

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleil peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition de la façade.

Ils protègent les murs des rayonnements solaires. Ils peuvent être de trois types : fixes, mobiles ou constitués de masques végétaux.

Les pare-soleil fixes verticaux (redents ou plans verticaux) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires bas, de l'est ou de l'ouest. Les pare-soleil fixes horizontaux (avancées de toitures, porche, auvent...) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires zénithaux, du sud. Il est aussi possible de combiner pare-soleil horizontal et vertical (loggia).



Exemple de loggia



Exemple de lames orientées fixes



Exemple de débord de toiture



Exemple de débord de toiture et lames fixes

Il existe une grande variété de protections solaires mobiles : volets ouvrants, coulissants, toile, dispositifs à lamelles orientables...

L'utilisation de la végétation environnante permet de moduler la protection solaire en fonction des saisons (treillis, pergolas végétalisés, arbres à haut jet avec des feuilles caduques...).



Exemple de lames orientables mobiles

Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, J P Oliva

## c. Les revêtements, les couleurs, les textures

### INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Le bardage métallique ou composite sur les maisons d'habitation
- Les matériaux brillants
- Les imitations et faux appareillages de matériaux
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- Les enduits à finition grossière et écrasée.

### PRESCRIPTIONS COMMUNES

Pour les façades, les matériaux suivants sont autorisés :

- Pierre locale
- Parement pierre locale
- Bois
- Béton brut ou teinté dans la masse
- Enduits grattés fin et moyen, brossés, lavés, talochés, talochés éponge.

Les couleurs des enduits et des bardages doivent être choisies dans la palette ci-contre.

Afin de ne pas trahir les véritables couleurs d'enduits de façades qui ont été choisies, seules les références de couleurs valent prescription. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont peints.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans la palette ci-contre selon les références suivantes :

Blanc : proche du RAL 9010

Beige : proche du RAL 1013, 1014, 1015

Gris anthracite : proche du RAL 7016

Bleu, bleu pâle : proche du RAL 5000, 5014

Rouge foncé, lie de vin : proche du RAL 3005

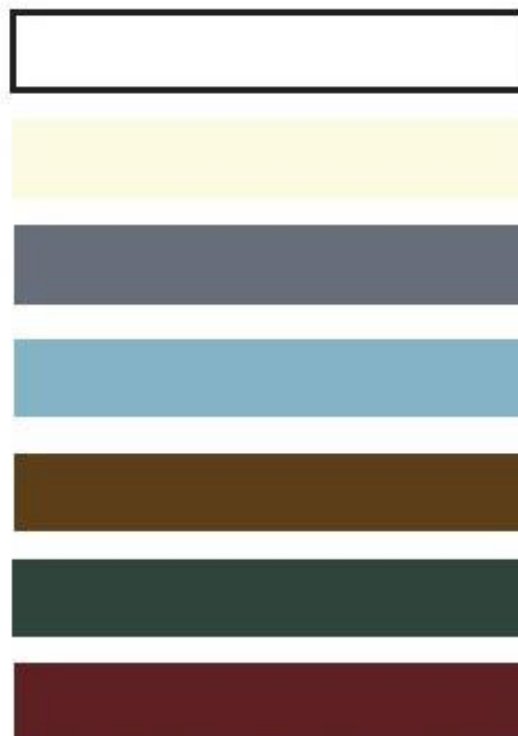
Vert foncé : proche du RAL 6005, 6028

Marron : (ou diverses colorations naturelles du bois)



Exemple non exhaustif  
de bardages possibles.

*Une orientation verticale du bardage  
permet une patine homogène du bois et  
évite un vieillissement prématuré.*



Palette de couleurs de menuiseries :  
nuancier communal



Palette de couleurs de façades :  
nuancier communal

(Se rapprocher du nuancier disponible en  
mairie pour le choix des teintes)

Au centre-bourg historique identifié  
en UB, sont autorisées pour les  
constructions traditionnelles à usage  
d'habitation et/ou de commerce,  
en plus, les couleurs suivantes et  
marquées par un astérisque :

Brique rouge, Terre de sienne,  
Brique rose, Brique naturelle, Terre  
orange, Ocre clair, Terre beige,  
Blanc cassé

*Voir les recommandations visant à la  
valorisation des façades du centre-  
bourg : Polychromie*

## Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.  
Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

## Cas particulier des bâtiments ayant valeur de patrimoine

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

De plus, l'isolation par l'extérieur qui viendrait à modifier l'aspect du bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine est interdite.

Dans la mesure du possible, les appareillages en pierre seront remis à vue. Le rejointoiement sera réalisé à base d'un mortier de chaux et aura l'aspect d'un rejointoiement à «pierres vues».

Les extensions devront être couvertes de matériaux ou d'enduits de même tonalité que le bâtiment existant.

## Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou d'équipement.

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.  
Toutefois, le bardage métallique est autorisé sous réserve que sa couleur soit choisie dans le nuancier communal concernant les façades et qu'il ne présente pas de brillance.

## RECOMMANDATIONS

*Les références du nuancier ci-avant correspondent à une palette de couleur disponible en Mairie et à la Maison du Parc naturel régional du Pilat.*

*Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix retenu.*

### Polychromie des façades au centre-bourg (zone UB):

*Le centre-bourg historique, constitué autour de la place de l'église et des RD 503 et RD 19, présente des façades dont les teintes soutenues confèrent au paysage urbain une qualité particulière.*

*Des teintes des enduits et des menuiseries ont été définies pour l'ensemble des façades orientées sur l'espace public afin d'améliorer sa valorisation et ainsi la qualité du bâti et l'attractivité du centre-bourg. Compte de tenue de la qualité de leur appareillage, certaines façades méritent que les pierres apparentes soient conservées.*

*L'ensemble des informations sont disponibles et consultables en mairie.*



*Polychromie du centre-bourg  
disponible en mairie*



*Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple, de préférence recyclables ..., à faible énergie grise.*

*On préférera également les modes constructifs les moins énergivores (préfabrication, construction en bois,...).*

*En fonction des contextes bâtis, l'usage du bois peut être encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et qui favorise la propreté du chantier.*

*On utilisera de préférence du bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport) et répondant aux exigences FSC ou PEFC ou équivalent (traçabilité de la filière bois, utilisation de bois «cultivé», sans traitement chimique,...).*

*Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure, huile ou peinture. On privilégiera les lasures naturelles, qui respectent la couleur du bois. Lorsqu'une finition est utilisée, on utilisera les produits répondant aux normes NF Environnement, Ecolabel européen ou équivalent.*

*L'utilisation du bardage bois naturel pourra notamment être recommandé pour les bâtiments d'activités.*

*Concernant l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur une rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroit une rue ou un trottoir handicapant la circulation de véhicules et de piéton (<1.40m).*

## 4. LES ABORDS

### a. Les clôtures

#### INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les matériaux d'imitation ou composites
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance
- Les haies opaques, composées d'espèces végétales dites monospécifiques et persistantes.

#### PRESCRIPTIONS COMMUNES

Si il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

Les clôtures doivent être constituées :

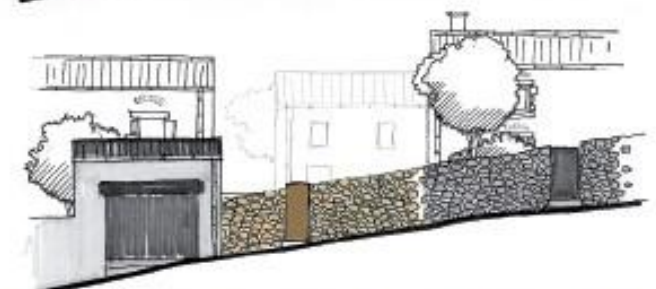
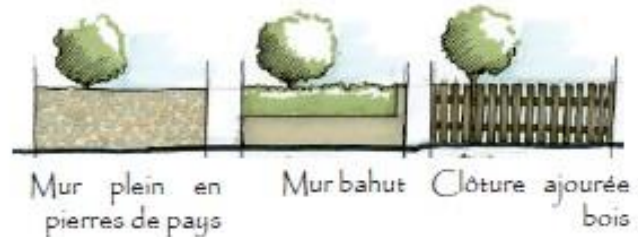
- d'un mur plein en pierre locale, coulé en place ou enduit d'une teinte foncée, brun, gris-brun d'une hauteur maximale de 1,80 m
- ou d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) d'une hauteur maximale de 1,80 m
- ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m de teinte foncée (gris ou brun) éventuellement surmonté d'un grillage à claire-voie.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.



Exemple d'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts



Exemple de traitement en harmonie, dans le bourg ou dans un hameau, en continuité de l'existant



A l'extérieur du bourg, une clôture ajourée permet maintenir les vues sur le paysage

Exemples de types de clôtures

## RECOMMANDATIONS

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiance.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

Certaines espèces comme le *Buddleia* (arbre aux papillons) ou l'*Erable negundo* sont envahissantes. Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

### belle et efficace

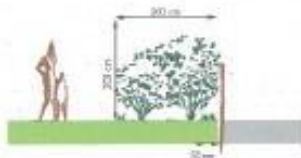
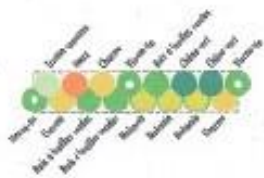
#### haie semi-persistante

(exemple d'un module de 10 m)

Ce mélange de végétaux persistants et racineux vous permet de conserver les qualités esthétiques et écologiques d'une haie épaisse et verte, tout en s'assurant d'un écran visual efficace toute l'année.

#### matériau(s)

! Seule une plante qui se laisse couper permet de faire une haie dense et efficace sur le long terme.



### Exemples de haie brise-vent :

#### classique ou plus originale

#### haie persistante étroite

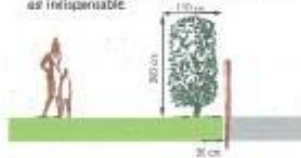
(exemple d'un module de 10 m)

Sur le modèle des haies étroites les plus classiques, cette proposition intègre des végétaux persistants denses et résistants. La plantation d'une seule espèce ne doit s'appliquer qu'à de très petits modules type jardinet d'entrée ou la visibilité est indispensable.

#### section étroite, pas ou peu de soleil



#### section mi-ombre



Source : Permis de (bien) Planter ! (Conseil général du Rhône)

### Exemple de haie brise-vent

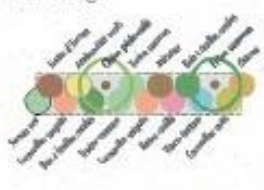
#### La haie brise-vent



Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. Pour y remédier, la haie est un moyen efficace de se protéger du vent, à condition de disposer d'un peu de place et de respecter quelques principes lors de la plantation.

L'épaisseur d'une haie brise-vent est primordiale. En effet, les premiers végétaux face au vent vont voir leur croissance limitée par le stress hydrique, mais vont protéger les suivants ligneux. Une haie brise-vent peut être réalisée sur deux ou trois rangs.

#### haie sur deux rangs



#### haie sur trois rangs



Ambrosie

Certaines espèces sont très allergisantes comme l'*Ambrosie*. Elle pousse « naturellement » sur les remblais, les bords de route ... Elle doit être éliminée avant qu'elle ne fleurisse par arrachage ou par fauchage ou par l'installation de plantes concurrentes non allergisantes (trèfle; luzerne ...).

<b>Haie d'agrément</b>	
Une haie aux essences variées agrémente l'ambiance de votre jardin. Elle apporte une touche fleurie, des parfums et donne de la profondeur et de la souplesse aux limites de votre propriété.	
Cornouiller sanguin Viorne lantane Buis à feuilles rondes Cornouiller mâle Jasmin d'hiver Boule de neige Rosier multiflore	Troène commun Amélanchier Lilas commun Seringat Lilas blanc Viorne-tin
<b>Haie brise-vue</b>	
Marquer les limites de propriété en se protégeant des vues du voisinage immédiat est l'une des fonctions premières d'une haie.	
Viorne-tin Charme Buis à feuilles rondes Mahonia Chêne vert	Houx commun Troène commun Chalef argenté Chevrefeuille du Japon
<b>Haie brise-vent</b>	
Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. La haie est un moyen efficace de se protéger du vent.	
Sureau noir Cornouiller sanguin Buis à feuiller rondes Troène commun Rosier rouillé Charme Prunellier Cerisier tardif	Viorne lantane Cornouiller mâle Fusain d'Europe Amélanchier ovalis Chêne pédonculé Noisetier Frêne commun
<b>Haie fruitière</b>	
Récolter des fruits en se promenant dans son jardin, une haie peut être "productive"	
<u>Haie buissonnante à petits fruits</u> Prunellier Groseiller Rosier rouillé Cassissier Groseiller à maquereaux	Cerisier tardif Cornouiller mâle Viorne-tin Néflier Cornouiller sanguin
<u>Haie taillée garnie d'arbres fruitiers</u> Rosier rugueux Fusain d'Europe Viorne lantane Prunier Groseiller à maquereaux Amélanchier ovalis	Néflier Cornouiller mâle Buis à feuilles rondes Erable champêtre Cerisier tardif Viorne-tin

*Liste des espèces végétales locales préconisées*

## 5. LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET LES AUTRES CONSTRUCTIONS

### Cas particulier des annexes

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent pour ce type de bâtiment.

### Cas particulier des tunnels agricoles

#### INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- L'implantation de tunnels agricoles à moins de 100 m d'un bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine.
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'1 mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

#### PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les tunnels agricoles devront être adaptés à la pente naturelle des terrains par encastrement.

- Si la pente est inférieure à 15 %, les talus créés devront être plantés et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m (1 mètre en vertical pour 3 mètres en horizontal).
- Si la pente est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne devront pas dépasser 2 mètres de haut et devront être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou maçonnerie enduite d'une teinte foncée proche de celle de la pierre locale.

Les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer, sauf pour les serres de production recouvertes de matériaux transparents.

Les couleurs des matériaux apparents seront en harmonie avec le fond général du paysage : gris ou brun foncé exclusivement.



Ex : Tunnel agricole sur une plateforme en déblai, adossé à une haie plantée



Ex : Tunnel agricole adossé à une haie ou à un boisement existant



Exemple de tunnel agricole intégré de teinte grise et bardage bois

## Cas particulier des autres constructions

### INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les dépôts à ciel ouvert.

### PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les stockages de gaz devront être dissimulés dans la limite des réglementations en vigueur.

La hauteur des serres de jardin à ossature bois ou métallique est limitée à 2,50 m.

Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.

Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, ils sont soumis aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes et les façades.

Les containers à déchets devront être protégés par une haie plantée d'essences locales ou une clôture ajourée en bois.

Les habitations légères de loisirs, autorisées dans les zones spécifiques, sont soumises aux mêmes règles que les bâtiments à usage d'habitation.

Les abris de piscine seront constitués de menuiseries en bois ou en matériaux de teinte sombre, grise ou brune ou beige.



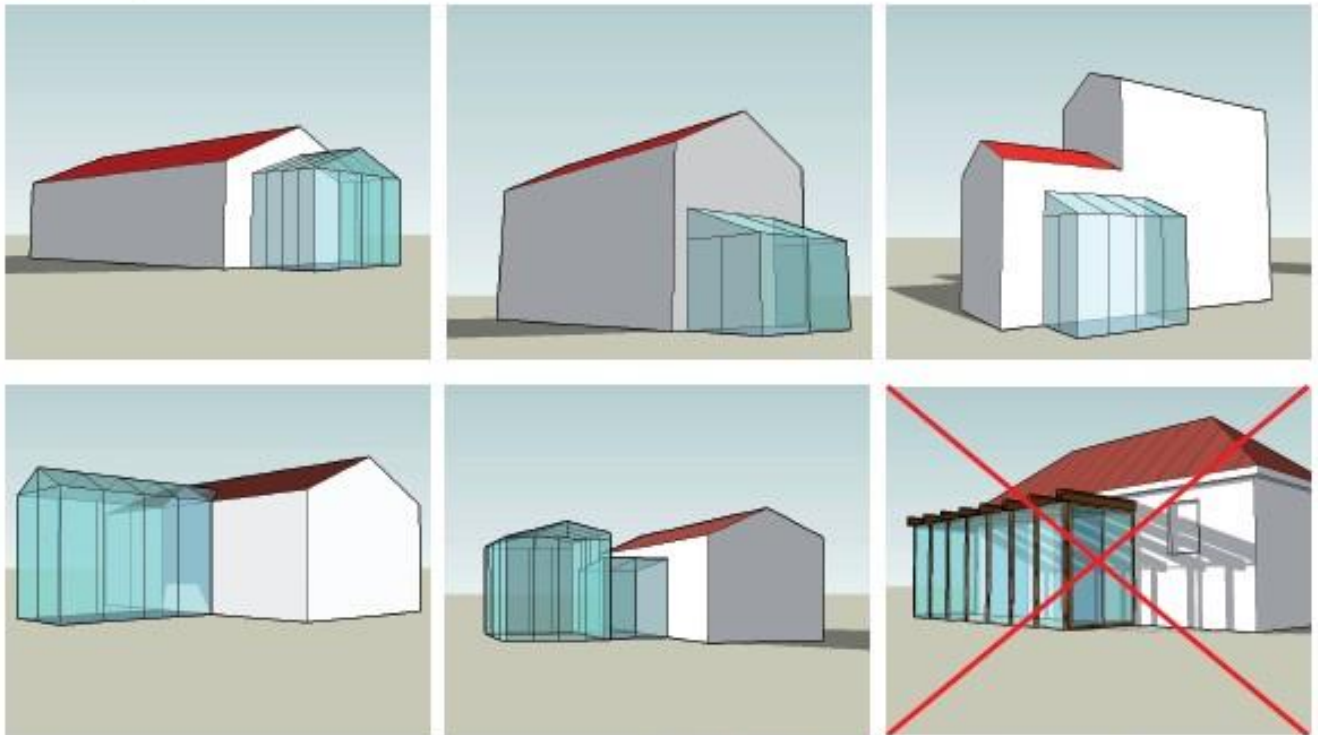
Exemple de traitement de transformateur électrique à privilégier



Exemple de traitement d'un espace pour poubelles

Les vérandas sont soumises aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes, les toitures et les façades exceptées les règles concernant les ouvertures. Une cohérence de traitement est à rechercher avec l'existant.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, des pentes de toitures différentes sont autorisées à condition que la différence d'inclinaison des pans avec ceux existants (volume principal) n'excède pas 10%. Dans tous les cas, les pentes seront comprises entre 20 % et 45 %.



Exemples de possibilités de conception de vérandas

*Thermique du bâtiment : La véranda peut servir de serre solaire. La serre solaire est un volume vitré capteur. La serre est habitable ou non. Elle est séparée par un mur et peut communiquer avec le logement par des fenêtres, des portes ... Elle réchauffe l'air du logement en hiver et favorise la ventilation l'été.*

*En hiver, l'air réchauffé dans la serre par les apports solaires pénètre directement dans le logement. Puis, la nuit, les parois à forte inertie (paroi maçonnée) du mur du fond de la serre transmettent lentement la chaleur accumulée pendant le jour vers l'intérieur.*

*En été, une protection peut s'avérer nécessaire pour éviter les surchauffes le jour. Les communications entre la serre et le logement restent fermées. Dans la serre, le réchauffement de l'air produit une ventilation naturelle grâce à des ouvertures spécifiques pratiquées en bas et en haut du vitrage.*

*La nuit, toutes les ouvertures du vitrage de la serre et de la paroi intermédiaire restent ouvertes. Ceci afin de provoquer une ventilation permettant de rafraîchir le logement.*

*Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva*