

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
**COMMUNE DE FETERNES**

# P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

## MISE EN COMPATIBILITE N°1

# REGLEMENT

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal en date de ce jour :

Le **13 MAI 2015**

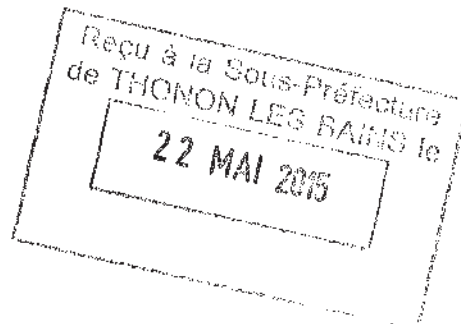
Le Maire,  
Alain CAPPAL



### PROCEDURES

PLU approuvé le 14 juin 2013

Mise en compatibilité n°1 approuvée le 13 mai 2015



# Sommaire

<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>P. 3</b>
Dispositions applicables aux zones UA	P. 3
Dispositions applicables aux zones UB	P. 14
Dispositions applicables aux zones UR	P. 23
Dispositions applicables aux zones UX	P. 24
Dispositions applicables aux zones UXt	P. 30
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>P. 34</b>
Dispositions applicables aux zones AU1	P. 34
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles</b>	<b>P. 37</b>
Dispositions applicables aux zones A	P. 37
Dispositions applicables aux zones N	P. 50
<b>Annexe n°1</b>	<b>P. 62</b>

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**UA****Comprenant les secteurs UAe et UAz1d**

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA est une zone dense correspondant aux secteurs denses existants de la commune (chef-lieu et hameaux) et à leurs extensions.

Le secteur UAe correspond au secteur équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

Le secteur UAz1d correspond au secteur de protection du patrimoine architectural de Châteaueux de la Z.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). »

**SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
  - les bâtiments agricoles ou liés à l'exploitation forestière (sauf conditions particulières ci-après),
  - les entrepôts,
  - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux inertes de toute nature.

**Secteur UAz1d :**

• En application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des caravanes isolément et la création de terrain de camping sont interdits.

**• Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R123-11b du Code de l'Urbanisme) :**

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

**ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2-1 - GENERALITES**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone dense de centres village et hameaux).

## 2-2 - CONDITIONS PARTICULIERES

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

• **Les établissements agricoles ou liés à l'exploitation forestière :**

Sous condition d'être une extension limitée nécessité pour des raisons de mise aux normes.

• **Les établissements artisanaux :**

Si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines.

• **Bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement :**

A condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

• **Extension des constructions existantes dont la vocation n'est pas autorisée à l'article UA1 et constructions existantes non conformes aux règles du P.L.U. :**

Seules sont admises les extensions limitées à 20 % de l'emprise au sol existante (1 seule extension possible à compter de la date d'approbation du P.L.U.) et les travaux qui ont pour objet la réduction de la gêne ou du danger résultant de leur présence.

• **Reconstruction après sinistre :**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 3 ans suivant le sinistre, à condition que sa destination soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11 ou à condition que son utilisation soit celle immédiatement antérieure au sinistre.

### **Secteur UAz1d :**

• Tout projet de modification de l'aspect du bâti ou de l'espace non bâti devra faire l'objet d'une demande d'autorisation, suivant la législation en vigueur, en application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, qu'il relève du régime du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers ou d'une simple autorisation. Sa consultation préalable est vivement conseillée.

• Dans tous les cas, il sera exigé un état de l'existant sous forme de dossier photos, en un exemplaire, à joindre impérativement à la demande d'autorisation de travaux.

• Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces mesures sont prescrites par le service régional de l'archéologie (DRAC) auquel doivent être communiqués les dossiers relatifs à ces opérations, constructions ou travaux.

• Des adaptations pourront être admises et des prescriptions particulières imposées par l'architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte, dans toute la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement. De telles adaptations ou prescriptions devront être justifiées, notamment pour des raisons d'ordre archéologique, urbaine, architecturale et paysagère.

Tout projet de démolition fera l'objet d'une demande de permis de démolir et la demande sera transmise à l'Architecte des Bâtiments de France, en application des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

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

### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.123-1 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### PERMIS DE DEMOLIR :

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme).

La démolition des bâtiments ou secteurs identifiés sur les plans de zonage (éléments de patrimoine) au titre de l'article précédent peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

### OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Les articles UA3 à UA14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faîtage.

## **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

### **• Voies existantes :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

### **• Voies nouvelles :**

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

La largeur de plateforme devra permettre la réalisation d'une voirie automobile et de cheminements piétons. La largeur de chaussée voiture ne sera pas inférieure à 5 m.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 % ; l'accès ne devra créer aucun déversement (graviers, eau etc.) sur la voie de raccordement.

Dans les secteurs où les dimensions de la voirie existante sont inférieures aux exigences des voies nouvelles, il pourra être admis de conserver ponctuellement ses dimensions pour une opération d'aménagement dans le tissu ancien.

## ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4-2 - ASSAINISSEMENT

#### • Eaux usées :

Toutes constructions à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

#### • Eaux pluviales :

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement),
- mise en place de puits d'infiltration (lorsque les caractéristiques du sol le permettent),
- limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles)
- mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

### 4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

#### Secteur UaZ1d :

Tous les coffrets E.D.F. devront être intégrés dans le bâtiment ou dans les murets, et cachés par une autre porte.

Toute modification de réseaux entraînera l'enterrement de ce réseau.

Les paraboles et antennes devront être prioritairement positionnées dans les combles ou discrètement au sol, et être dans tous les cas dans le ton le plus neutre pour l'environnement.

## ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

**ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES DE CIRCULATION****6-1 - GENERALITES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

**6-2 - IMPLANTATION**

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Lorsque le tissu urbain présente une situation d'alignement, celui-ci pourra être imposé.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum de l'emprise publique.

Ce recul ne s'applique pas aux extensions limitées et aux surélévations des constructions existantes, sous condition que l'extension n'ait pas pour effet de rapprocher la construction de la limite de l'emprise publique.

**Secteur UAe :**

Les constructions autorisées dans la zone peuvent s'implanter jusqu'en limite du domaine public.

**ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES****7-1 - GENERALITES**

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

**7-2 - IMPLANTATION**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives des propriétés privées voisines sur une profondeur de 15 m maximum par rapport aux limites d'emprise publique ou de l'alignement :

- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite séparative.
- Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 5 m au moins de tout point de la construction à édifier.
- Lorsque l'îlot de propriété voisine ne supporte aucune construction.

Dans les autres cas, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 m.

Pour les constructions implantées au-delà de la bande des 15 m définie ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Secteur UAe :**

Ces reculs ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages et constructions enterrés.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<b>ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

<b>ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL</b>
-------------------------------------

L'emprise au sol n'est pas limitée.

<b>ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>
----------------------------------------------------------

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb ne doit pas dépasser R+2+Combles soit 9 m sur sablière.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Secteur UaZ1d :**

En cas de construction neuve, la hauteur maximum par rapport au terrain naturel initial est de 9 m au faitage.

<b>ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR</b>
----------------------------------------

Les prescriptions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

11-1 - GENERALITES

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

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

**• Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :**

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• **Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

• **Bâtiments à valeur patrimoniale :**

Les bâtiments existants repérés pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

### 11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. On privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

### 11-3 - ASPECT DES FACADES

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

### 11-4 - ASPECT DES TOITURES

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un aspect de matériau pourra être imposé.

Les toitures principales seront à 2 pans minimum avec une pente comprise entre 40 et 60 %.

Toutefois, des dispositions autres que les précédentes (toitures à un seul pan, toits-terrasse, etc ...) pourront être acceptées :

- pour les toitures de jonction et de transition
- ou dans le cas d'une cohérence architecturale contemporaine

Sous réserve d'une bonne intégration urbaine et paysagère.

### 11-5 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE REHABILITATION – SECTEUR UAz1d

• **La volumétrie :**

En cas de travaux, il pourra être exigé de remettre le toit dans son volume original.

Les constructions annexes seront soit séparées, soit accolées au bâtiment principal, elles ne doivent pas le dénaturer, la toiture sera à deux pans ou à un pan en appentis.

Les vérandas et les fermetures de balcon ou de galerie sont interdites.

Les toitures-terrasse sont interdites.

Les surélévations de toitures sont interdites (à plus ou moins 0,30 m) sauf pour redonner un caractère traditionnel à un bâtiment, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie de l'ensemble des bâtiments environnants.

Les chiens assis sont interdits.

Les crevées de toitures, les solariums et les défoncés sont interdits.

Les châssis de toiture en pente sont tolérés dans une proportion raisonnable leur superficie ne peut dépasser 1/100 de la superficie de la toiture.

Leurs positionnements doivent être appropriés : sur un seul rang, le plus près de l'égout de toiture, dimension maximum 78/98, ils ne peuvent être positionnés que sur les longs pans de toiture, en aucun cas sur les croupes.

Les lucarnes et jacobines sont autorisées sous réserve qu'elles soient positionnées de manière harmonieuse (format maximum h : 1,80 m / l : 1,20 m).

**• La couverture :**

En cas de réfection de toiture, on exigera de la tuile mécanique terre cuite, ou une tuile d'aspect vieillie, rouge brun.

**• Les enduits :**

Le dégarnissage des enduits, pour mettre les pierres à nu, est interdit.

On peut au plus dégager les encadrements des ouvertures si les pierres : linteaux, tablettes, montants, ont été taillées pour être vue. L'enduit viendra alors affleurer les pierres d'entourage très naturellement, suivant la mise en œuvre de ces encadrements.

Les enduits plastiques sont interdits, les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Tout décor peint existant devra être restitué ou restauré.

Enduits préconisés : à la chaux naturelle ou à la chaux grasse, couleur gris - sable -beige, parement brossé ou lissé. Un badigeon à la chaux teintée aux terres naturelles peut être appliqué en fonction du caractère de l'immeuble.

**• Les ouvertures :**

Leur traitement sera variable selon l'époque du bâtiment, ou de la partie du bâtiment. Il pourra être exigé, en cas de travaux, sur la façade de remettre des ouvertures dans leur état supposé d'origine ou conforme à l'époque du bâtiment.

Conserver les ouvertures traditionnelles existantes et s'il y a besoin de percements nouveaux, s'inspirer des modèles en cohérence avec le bâtiment.

Les ouvertures devront être toujours plus hautes que larges pour les bâtiments les plus anciens, Elles seront soulignées par un encadrement large de 15 à 20 cm, soit en surépaisseur d'enduit, soit par une bande peinte en teinte contrastée avec la couleur de la façade.

La menuiserie sera de teinte bois ou de couleur foncé.

Les ouvertures à 2 battants seront avec petits bois, à 4 ou 6 carreaux.

Les volets seront en bois, à battant, et à lames verticales, ils seront de teinte sombre, soit bois foncé, soit peints de couleur foncée. La polychromie des volets est interdite, les vernis brillants sont interdits.

Les volets roulants avec le coffret extérieur apparents sont interdits.

**• Les rambardes :**

Elles seront soit en métal, fonte ou fer, peint en noir ou de couleur soutenue, soit en bois imprégné foncé ou peint de couleur soutenue.

Le barreaudage sera vertical à section carrée ou ronde, les motifs rustiques : palines de « type chalet » sont interdits.

**• Les devantures commerciales :**

Elles devront respecter par la proportion de leurs ouvertures, les matériaux utilisés, les couleurs employées, le caractère de l'édifice.

**11-6 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE CONSTRUCTION – SECTEUR UAz1d****• La volumétrie :**

Les bâtiments doivent avoir une volumétrie simple : bâtiment quadrangulaire avec une toiture principale à deux pans, le sens de faitage sera celui des bâtiments traditionnels proches.

Les constructions annexes seront soit séparées, soit accolées attenantes au bâtiment principal, elles ne doivent pas le dénaturer, la toiture sera à deux pans ou à un pan en appentis.

Les vérandas et les fermetures de balcon ou de galerie sont interdites.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les chiens assis sont interdits.

Les crevées de toitures, les solariums et les défoncés sont interdits.

Les châssis de toiture en pente sont tolérés dans une proportion raisonnable, leur superficie ne peut dépasser 1/100 de la superficie de la toiture.

Leurs positionnements doivent être appropriés : sur un seul rang, le plus près de l'égout de toiture, dimension maximum 78/98. Ils ne peuvent être positionnés que sur les longs pans de toiture, en aucun cas sur les croupes.

Les lucarnes et jacobines sont autorisées sous réserve qu'elles soient positionnées de manière harmonieuse (format maximum h : 1,80 m / l : 1,20 m).

Les terrassements seront réduits au minimum, et justifiés dans le dossier de permis de construire ; ils sont interdits si le terrain est plan.

**• La couverture :**

Le matériau de couverture aura un aspect se rapprochant de la tuile mécanique terre cuite, de couleur rouge brun vieilli.

Toutes les parties du bâtiment doivent être couvertes en tout point par une avancée de toiture, y compris balcon, galerie et terrasse.

**• Les matériaux de constructions :**

Les constructions de type chalet en madriers empilés sont interdites.

Les constructions à ossature bois sont autorisées avec finitions crépi ou bardage de bois

Les bardages seront à lames larges (12 cm minimum) d'aspect bois brut, lazurées de couleur bois de teinte moyenne mate ou de couleur pastelle ; les lames seront en verticale avec ou sans couvre-joint ou en horizontale avec ou sans recouvrement.

**• Les enduits :**

Les enduits plastiques sont interdits, les motifs et griffures fantaisies sont interdits.

Les enduits devront avoir un aspect se rapprochant le plus possible des enduits à la chaux : couleur gris, sable, beige, rosé, à parement brossé ou lissé.

**• Les ouvertures :**

Elles seront soulignées par un encadrement large de 15 à 20 cm, soit en surépaisseur d'enduit, soit par une bande peinte en teinte contrastée avec la couleur de la façade.

Les volets roulants avec les coffrets apparents en façades sont interdits.

Les menuiseries en aluminium clair sont interdites.

Les volets seront en bois, à battant, et à lames verticales, ils seront de teinte sombre, soit bois foncé, soit peints de couleur foncée. La polychromie des volets est interdite, les vernis brillants sont interdits.

**• Les rambardes :**

Elles seront soit en métal, fonte ou fer, peint en noir ou de couleur soutenue, soit en bois imprégné foncé ou peint de couleur soutenue, soit en maçonnerie pleines.

Le barreaudage sera vertical à section carrée ou ronde, les motifs rustiques de « type chalet » sont interdits.

**11-7 - ASPECT DES CLOTURES**

En limite de l'emprise publique, les clôtures, doivent s'inscrire dans la continuité typologique de l'espace public existant. Lorsqu'il existe un paysage homogène de clôtures à l'échelle du quartier, un aspect de clôture pourra être imposé.

**Secteur UaZ1d :**

**• En cas de réhabilitation :**

Les murs ou murets devront être conservés dans leur intégralité et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès.

Les murets neufs seront enduits obligatoirement d'un enduit grossier de couleur gris pierre avec couverte arrondie.

**• En cas de construction :**

Les murs ou murets devront être conservés dans leur intégralité et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès.

Côté rue, entre l'espace public et la cour, la construction de murets est obligatoire.

Les murets neufs seront soit en pierres (pierres locales avec joints creux ou beurrée), soit enduits obligatoirement d'un enduit grossier de couleur gris pierre avec couventine arrondie. La hauteur sera comprise entre 0,50 m et 1,20 m.

#### 11-8 – PUBLICITE - SIGNALISATION

##### **Secteur UAz1d :**

L'affichage publicitaire et les pré-enseignes sont interdits.

#### **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche.  
(Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

Les places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.

Il est exigé, hors des emprises publiques et des voies de circulation :

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

- 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) dont 50 % couvertes ou intégrées à la construction, avec un minimum de 2 places par logement.
- 1 place de stationnement banalisée par 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) pour le stationnement visiteurs.
- 1 m<sup>2</sup> par logement pour les deux roues, intégré à la construction, pour les opérations à partir de 3 logements.

##### **• En cas de travaux de réhabilitation ou de restauration**

- 2 places de stationnement minimum par logement créé.

##### **• Pour le logement social :**

- 1 place minimum par logement.

##### **• Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et de bar.

##### **• Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

##### **• Pour les constructions à usage de commerce :**

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### **• Pour les constructions à usage d'artisanat :**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP)

##### **• En tout état de cause, pour les 5 catégories de constructions précédentes :**

- Une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.
- Il est exigé une surface de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) pour les deux roues.

**• Pour tous les établissements ou équipements recevant du public :**

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m ; en cas d'implantation d'un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire.

**• Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il n'est pas défini d'exigences particulières dès lors qu'il existe des aires de stationnements publics à proximité et que le site d'implantation est desservi par les transports publics. Lorsque ces conditions ne sont pas réunies, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

**ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parkings aériens seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées. Les espèces doivent être des espèces locales.

**Secteur UaZ1d :**

**• Côté rue :**

On gardera un traitement plutôt minéral des espaces jusqu'aux bâtiments.

Le sol sera traité en galets, en pavés béton vieilli, en dalle de pierres, en gravier ou terre battue ou toute finition d'aspect sablé ou empierré.

**• Côté Jardin :**

On conservera l'esprit des jardins clos de murs, des vergers et des parcs.

Les haies seront à base d'essences locales : charmilles, noisetiers, dans lesquelles pourront s'insérer des arbustes à fleurs.

Les haies mono-végétales persistantes d'espèces étrangères à la région sont interdites.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité, la Surface de Plancher résulte de l'application des autres règles.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

**UB**

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de la zone résidentielle, périphérique des hameaux et de moyenne densité. »

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

- Les constructions suivantes et leurs annexes :
  - les bâtiments agricoles
  - es entrepôts commerciaux
  - les commerces (sauf conditions particulières ci-après)
  - les établissements artisanaux (sauf conditions particulières ci-après)
  - les établissements industriels
  - les habitations légères de loisir
  - les terrains de camping et de caravanage
  - les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sont interdits :
  - Les garages collectifs des caravanes ;
  - Les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.

**• Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R.123-11b du Code de l'Urbanisme) :**

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

**ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**2-1 - GENERALITES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone de moyenne densité, à vocation d'habitat individuel) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;
- d'être conformes aux orientations d'aménagement.

2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES

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

• **Les établissements artisanaux :**

Si l'activité n'est pas nuisante pour les habitations voisines notamment en termes de bruit.

• **Bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement :**

A condition que cette activité soit liée à une activité à vocation de commerce de proximité.

• **Les commerces :**

Sous réserve d'être des commerces de proximité.

• **Extension des constructions existantes dont la vocation n'est pas autorisée à l'article UB1 :**

Seules sont admises les extensions limitées à 20 % de la Surface de Plancher (SP) existante (1 seule extension possible à compter de la date d'approbation du P.L.U.) et les travaux qui ont pour objet la réduction de la gêne ou du danger résultant de leur présence.

• **Constructions existantes non conformes aux règles du P.L.U. :**

Seules sont admises les extensions limitées, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol.

• **Affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation<sup>1</sup>:**

Seulement ceux nécessaires aux constructions autorisées ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.123-1 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

<sup>1</sup> Dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la hauteur / profondeur dépasse 2 m (R.442-2 du Code de l'Urbanisme).

**OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :**

Les articles UB3 à UB14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage.

**ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

**• Voies existantes :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

**• Voies nouvelles :**

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre aux usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Pour les opérations de plus de 5 logements, la largeur de plateforme devra permettre la réalisation d'une voirie automobile et d'un cheminement piéton de part et d'autre de cette voirie.

En tout état de cause, la chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol (y compris les clôtures) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée pour la sécurité et la visibilité sur une profondeur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 % ; l'accès ne créera aucun déversement (graviers, eau) sur la voie de raccordement.

Les accès depuis les départementales, devront être limités et, sauf impossibilité technique, regroupés.

**ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****4-1 - EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

**4-2 - ASSAINISSEMENT****• Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

#### • **Eaux pluviales :**

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement),
- mise en place de puits d'infiltration (lorsque les caractéristiques du sol le permettent),
- limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles),
- mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

#### 4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

### **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES DE CIRCULATION**

#### 6-1 - GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### 6-2 - IMPLANTATION

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voiries.

Les annexes\* non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées jusqu'à 1,50 m de la limite du domaine public, sous réserve de ne pas comporter d'accès, de ne pas constituer une gêne pour la circulation publique et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

\* Définition d'une annexe : bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

Pour les extensions limitées du bâti existant cette règle pourra être adaptée. Le recul sera défini suivant l'avis des services gestionnaires de la voirie.

### 6-3 - IMPLANTATION DES CLOTURES

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des prescriptions concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

Un recul minimum de 5 m par rapport à la voie de desserte, pour les façades de garages et les portails des accès véhicules, est imposé pour des raisons de sécurité.

Les clôtures doivent s'implanter à l'alignement lorsqu'un plan d'alignement a été approuvé.

### 6-4 - REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m. Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés.

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

### 7-1 - GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### 7-2 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les annexes\* non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées jusqu'à 1 m des limites séparatives, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faîtage et à condition que leur longueur n'excède pas 8 m.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 1,90 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

\* Définition d'une annexe : bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin, etc...) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

**ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas excéder 30 %.

**ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères etc.

**10-1 - HAUTEUR ABSOLUE**

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser 6,50 m à l'égout du toit.

Dans le cas de terrain d'une pente supérieure à 30 %, la hauteur sera mesurée avant et après terrassements (terrain naturel et terrain fini).

**10-2 - HAUTEUR RELATIVE (prospects)**

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

**• Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :**

Non réglementé.

**• Par rapport aux limites séparatives :**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque point de la limite d'une propriété privée voisine ne doit pas dépasser le double de la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes citées à l'article UB7.

**ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR****11-1 - GENERALITES**

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

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

**• Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :**

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

• **Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

• **Interdictions :**

Les expressions d'une architecture régionale importée (mas provençal, style Ile de France, etc...), incongrues dans le paysage communal.

11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter avec intelligence et harmonie au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

En site déjà urbanisé, on privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

11-3 - ASPECT DES FACADES

• **Prise en compte du contexte :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

• **Interdictions :**

Pour tout élément de construction sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc.

11-4 - ASPECT DES TOITURES

• **Prise en compte du contexte :**

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

• **Caractéristiques générales :**

En règle générale, les toitures seront à deux pans minimum. L'orientation du faîtage principal doit être celle de la majorité des faîtages environnants.

La pente des toitures doit être comprise entre 45 et 60 % ; toutefois, des pentes inférieures pourront être autorisées pour les annexes fonctionnelles des constructions autorisées dans la zone.

Les avant-toits auront une dimension d'au moins 1 m (sauf pour les annexes où cette dimension sera proportionnée au volume).

• **Cas particuliers :**

Sous réserve d'une bonne insertion de la construction dans son environnement immédiat, des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toits terrasse, toitures engazonnées, toits à un seul pan, pentes différentes, pour les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que dans les cas suivants :

- pour les toitures de jonction et de transition
- pour les projets intégrant des dispositions relevant du développement durable ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- lorsque le projet présente une grande cohérence architecturale, justifiée au regard de l'insertion dans le site.

• **Piscines et annexes :**

Les abris piscine ne sont ni soumis à un type de toit ni à une pente de toit, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les annexes devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art, en harmonie avec le bâtiment principal et ne pas porter atteinte au paysage environnant.

#### 11-5 - ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures environnantes constituent un ensemble homogène, un aspect similaire pourra être imposé.

La hauteur des clôtures est de 1,80 m maximum.

En limite de voie publique, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente pourra exiger une réduction de la hauteur des clôtures pour des raisons de visibilité et de sécurité.

Les clôtures sont constituées par un dispositif grillagé ou à claire-voie doublé par une haie.

Dans le cas des murs de soutènement pour les terrains en pente, la hauteur sera limitée à 1 m au-dessus du terrain naturel de la propriété. Tous les murs de soutènement (mur béton, enrochements, etc.) doivent être végétalisés afin de limiter leur impact visuel.

Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées dès lors qu'elles permettent une meilleure insertion de la construction dans son environnement.

#### **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Le calcul de nombre de places est arrondi à l'unité la plus proche.  
(Exemple : 17,2 places = 17 places ; 17,5 places = 18 places.)

La majorité des places doivent avoir une dimension minimale de 2,50 m x 5,00 m.

Il est exigé, hors des emprises publiques et des voies de circulation :

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

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) dont 50 % intégrées à la construction, avec un minimum de 2 places par logement.

• **Pour les opérations comportant plus de 5 logements :**

- 1 place de stationnement banalisée par 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) pour le stationnement visiteurs

• **En cas de travaux de réhabilitation ou de restauration :**

- 2 places de stationnement minimum par logement.

• **Pour le logement social :**

- 1 place minimum par logement.

• **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

- 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et de bar.

• **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

• **Pour les constructions à usage de commerce :**

- par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP)

• **Pour les constructions à usage d'artisanat et d'industrie :**

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

• **En tout état de cause, pour les 5 catégories de constructions précédentes :**

- Une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

- Il est exigé une surface de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) pour les deux roues.

• **Pour tous les établissements ou équipements recevant du public :**

L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone, sera appréciée pour chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction ou de l'installation et des parkings publics existants à proximité.

#### ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les lotissements de plus de 5 lots et les ensembles de constructions devront comporter :

- au moins une aire de jeux commune ;
- des locaux techniques pour regroupement des ordures ménagères et éventuellement des boîtes aux lettres, des aires de services, disposés de manière cohérente dans l'opération ;
- les parkings aériens seront plantés à raison d' 1 arbre pour 4 places de stationnement.

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

#### ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est limité à 0,25.

Dans le cas de transformation, réparation ou rénovation, dans le volume existant et pour faciliter la restauration des immeubles anciens, le volume total pourra être aménagé et le COS non limité.

Le COS n'est pas limité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**UR**

Extrait du rapport de présentation :

*« La zone UR correspond aux secteurs denses des « traverses », dans lesquels des risques naturels ont été identifiés.*

*Les règles de cette zone correspondent aux prescriptions définies dans la carte des aléas. »*

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**• Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R.123-11b du Code de l'Urbanisme) :**

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

**ARTICLE UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2-1 - GENERALITES**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (zone de moyenne densité, à vocation d'habitat individuel) ;
- d'être compatibles avec les orientations définies au PADD ;
- du respect de la carte des aléas, annexée au P.L.U.

Sous respect de la carte des aléas, le cas échéant, les règles sont identiques à celles de la zone UA.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

**UX**

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UX correspond à la zone d'accueil des activités artisanales. »

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

- Les habitations (sauf conditions particulières ci-après)
- les commerces (sauf conditions particulières ci-après)
- Les bâtiments agricoles
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
  
- Les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont interdits :
  - Les garages collectifs des caravanes ;
  - Les parcs d'attraction ouverts au public ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.

**• Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R.123-11b du Code de l'Urbanisme) :**

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

**ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2-1 - GENERALITES**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation (accueil des activités artisanales, industrielles et d'entrepôts commerciaux).

## 2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES

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

• **Les constructions à usage d'habitation de fonction sont autorisées à condition :**

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement ;
- qu'elles soient dans le volume (accollées ou intégrées) de la construction abritant l'activité autorisée dans la zone.

• **Les commerces :**

A condition d'être liés à une activité de production sur site.

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

### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.123-1 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Les articles UX3 à UX14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage.

## **ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE**

Aucune opération ne peut prendre accès sur un cheminement piétonnier ou un sentier touristique.

• **Voies existantes :**

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

• **Voies nouvelles :**

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers et aux services de lutte contre l'incendie de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

La chaussée des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 8 m de largeur, et l'emprise devra permettre la réalisation de cheminements piétons sur un côté de la voirie automobile.

**ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT**• Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

**• Eaux pluviales :**

La collecte des eaux pluviales doit être conforme aux prescriptions de l'annexe sanitaire « eaux pluviales » qui peut exiger, le cas échéant, selon l'emplacement et la nature du sol :

- stockage et récupération des eaux pluviales (eaux de toiture essentiellement),
- mise en place de puits d'infiltration (lorsque les caractéristiques du sol le permettent),
- limitation des rejets au réseau d'eaux pluviales après écrêtement,
- création de bassins de rétention (ou d'infiltration ou solution alternative) lors d'opérations importantes (Z.A.C., lotissements, groupes d'immeubles),
- mise en place de techniques dites alternatives ou compensatoires, généralement utilisées en milieu fortement urbanisé.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

De plus, la mise en place de dispositifs de prétraitement pourra être exigée lors d'opérations importantes (lotissement, bâtiment collectif, parking...) rejetant les eaux pluviales au ruisseau.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

**ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

**ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES DE CIRCULATION**6-1 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

**6-2 - IMPLANTATION**

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux emprises publiques et aux voies.

**ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES****7-1 - GENERALITES**

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

**7-2 - IMPLANTATION**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines, ou les reculs spécifiques portés au plan de zonage.

Elles peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- en cas de projet commun portant sur des entités foncières contiguës.
- lorsqu'il s'agit de volumes ne dépassant pas 4 m de hauteur au faitage et de longueur inférieure à 12 m.

**ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

**ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité.

**ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne concernent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc...

La hauteur de la construction, mesurée depuis le terrain naturel situé à l'aplomb de la construction ne doit pas dépasser :

- 12 m pour les établissements artisanaux, industriels et à vocation d'entrepôts.
- 6,50 m sur sablière pour les autres constructions autorisées dans la zone.

## ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11-1 - GENERALITES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Des modifications ayant pour but d'améliorer la cohérence du projet ou bâti existant, l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### 11-2 - TRAITEMENT DES BATIMENTS - MATERIAUX

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité.

### 11-3 - PUBLICITE - SIGNALISATION

Les enseignes doivent être intégrées au bâtiment ou traitées sous forme de totem à l'accès de la parcelle.

Elles sont interdites en toitures.

Elles sont limitées à une enseigne par façade visible depuis les voies de desserte.

### 11-4 - ASPECT DES CLOTURES

Sauf impératifs de sécurité ou nécessité de dissimuler certaines installations (aires de dépôt, citernes, stockages, etc...) de la vue des tiers, les clôtures n'excéderont pas 2 m de hauteur.

Les grillages devront obligatoirement être doublés par des haies vives constituées d'essences végétales variées (charmilles, noisetiers, ...).

## ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

• **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2 :**

- 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

• **Pour les constructions à usage de bureaux :**

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

• **Pour les constructions à usage pour les constructions à usage industriel ou artisanal :**

- le nombre de places de stationnement doit être égal à 1/50<sup>e</sup> de la Surface de Plancher (SP).

**• Pour les constructions comportant dans le même bâtiment des locaux à usage artisanal ou industriel et de bureaux :**

- le nombre de places de stationnement doit être égal à 1/50<sup>e</sup> de la Surface de Plancher (SP) du bâtiment, arrondi au chiffre supérieur et 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de bureaux.

**• Pour les constructions à usage de commerce :**

- 1 surface de stationnement au moins égale à la Surface de Plancher (SP).

**• Pour toutes les activités autorisées dans la zone :**

Il est demandé une surface de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues de 10 m<sup>2</sup> minimum.

Dans tous les cas, une étude devra être produite justifiant les besoins en stationnement liés à l'activité. Des exigences supplémentaires ou des dérogations pourront être délivrées par l'autorité compétente au regard des conclusions de cette étude.

### ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres, non affectées aux constructions, circulations et stationnement, doivent être traitées en espaces verts.

Les aires de stockage, les citernes, etc... doivent être dissimulées de la vue des tiers par des écrans végétaux.

Les parkings seront plantés à raison de 1 arbre pour 8 places de stationnement.

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

### ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas limité.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXT

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### Article UXt 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation et qui ne figurent pas à l'article UXt 2 sont interdites.

#### Article UXt 2 – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

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

- **UXt 2-0 : Les occupations et utilisations des sols**

Elles doivent être liées à l'exploitation :

- du projet Terragr'Eau consistant à l'implantation d'une unité de méthanisation (gaz épuré injecté dans le réseau) et d'une unité de compostage (valorisation agricole).
- de la déchetterie intercommunale.

- **UXt 2-1 : Autres aménagements**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dans la mesure où ces installations sont destinées à produire de l'énergie à partir de biogaz ainsi que des matières fertilisantes utilisables en agriculture.

- **UXt 2-2 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

- **UXt 2-3 : Les constructions, installations et ouvrages techniques**

Les constructions, installations et ouvrages techniques sont admis dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à la réalisation d'une unité de méthanisation, d'une unité de compostage et des réseaux d'exploitation de l'énergie produite, et sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

- **UXt 2-4 : Les travaux, installations et aménagements**

Les exhaussements et affouillements des sols, dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où les conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- ils sont strictement indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone,

- ils font l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone,
  - ils ne portent pas atteinte au site.
- **UXt 2-5 : Aléas naturels**
    - Pour les secteurs en aléas forts, toute nouvelle occupation du sol, y compris les terrassements de tous volumes et les dépôts de matériaux, est interdite.
    - Pour les secteurs d'aléas faibles et moyens, les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve de la prise en compte lors de la construction, de la nature du phénomène naturel identifié par la carte des aléas introduite en annexe du dossier PLU.

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

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### Article UXt 3 – Accès et voirie

- **3.0 – Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- **3.1 – Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

- **3.2 – Voirie**

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

### Article UXt 4 – Desserte par les réseaux

- **4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

- **4.2 – Assainissement**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos à l'agrément ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions de la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau est interdite.

#### • 4.3 – Eaux pluviales

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet. La collecte, le stockage (rétention), le prétraitement éventuel et l'évacuation des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions de l'annexe "eaux pluviales".

Les eaux pluviales ne peuvent, en aucun cas, être rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

#### 4.4 – Réseaux secs

Sauf impossibilité technique, les raccordements aux réseaux secs doivent être enterrés

#### **Article UXt 5 – Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

#### **Article UXt 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Les bâtiments doivent s'implanter à 3 mètres des limites des voies et emprises publiques. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faitage.

#### **Article UXt 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines**

L'implantation des constructions par rapport aux limites des propriétés voisines est libre.

#### **Article UXt 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article UXt 9 – Emprise au sol**

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,40.

#### **Article UXt 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 14 mètres, hauteur mesurée au point le plus haut des toitures.

#### **Article UXt 11 – Aspect extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- **Aspect des clôtures**

Les clôtures du site seront du même type que celles de la déchetterie.

<b>Article UXt 12 – Stationnement</b>
---------------------------------------

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins de promenade particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

<b>Article UXt 13 – Espaces libres et plantations</b>
-------------------------------------------------------

- **13.1 – Espaces libres et plantations**

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.).

Les installations techniques de type citernes, silo... devront être dissimulées par des plantations. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Des écrans boisés devront être disposés en périphérie.

- **13.2 – Traitement des voiries**

Devront être privilégiées les solutions de revêtement des voies d'accès ne recourant pas à l'asphalte ni au bitume.

<b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---------------------------------------------------------------

<b>Article UXt 14 – Coefficient d'occupation des sols</b>
-----------------------------------------------------------

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

**AU indicées**

Comprenant les zones AUa, AUb et AUx

Extrait du rapport de présentation :

« Les zones AU indicées constituent des zones d'extension et d'organisation de l'urbanisation. Les réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. De manière générale, les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions de leur organisation. »

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AUI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****• En règle générale, sont interdites :**

- Les opérations d'aménagement ou de construction dont la conception ou la localisation conduit à des délaissés de terrains inconstructibles ou à des terrains enclavés.
- Les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec le développement ultérieur de la zone, ou compromettant un aménagement cohérent ultérieur.

De plus, pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol interdites sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa :	règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb :	règles de la zone UB
Pour les secteurs AUx :	règles de la zone UX

**• Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R1,23-11b du Code de l'Urbanisme) :**

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

**ARTICLE AUI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation.

Pour qu'une opération soit admise dans ces zones, il est nécessaire qu'elle puisse se raccorder aux réseaux et aux équipements publics.

A l'intérieur d'une zone, chaque opération d'aménagement ou de construction doit se réaliser sans faire obstacle à l'organisation future de l'ensemble de la zone et notamment sans compromettre ou rendre plus onéreuses la desserte par les réseaux (voirie, réseaux humides et secs) du restant de la zone.

Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa :	règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb :	règles de la zone UB
Pour les secteurs AUx :	règles de la zone UX

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

**• Pour chaque secteur, les occupations et utilisations du sol admises sont celles admises dans la zone urbaine correspondante :**

Pour les secteurs AUa :	règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb :	règles de la zone UB
Pour les secteurs AUx :	règles de la zone UX

### **• Conditions d'urbanisation :**

- Pour les secteurs affectés d'un indice « OA » : les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies par les orientations d'aménagement.
- Pour les autres secteurs : règles de la zone urbaine correspondante.

## ARTICLE AUI3 - ACCES ET VOIRIE

Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa :	règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb :	règles de la zone UB
Pour les secteurs AUx :	règles de la zone UX

## ARTICLE AUI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4-1 - EAU POTABLE

Pour chaque secteur, les règles applicables relatives au réseau public d'eau potable sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa :	règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb :	règles de la zone UB
Pour les secteurs AUx :	règles de la zone UX

### 4-2 - ASSAINISSEMENT

#### **• Eaux usées :**

Pour chaque secteur, les règles applicables relatives aux réseaux d'assainissement des eaux usées sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa :	règles de la zone UA
Pour les secteurs AUb :	règles de la zone UB
Pour les secteurs AUx :	règles de la zone UX

**• Eaux pluviales :**

Pour chaque secteur, les règles applicables relatives aux réseaux d'assainissement des eaux pluviales sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

Pour les secteurs AUx : règles de la zone UX

**ARTICLE AUi5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

Pour les secteurs AUx : règles de la zone UX

**ARTICLES AUi6 à AUi13**

Pour chacun de ces 8 articles et pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

Pour les secteurs AUx : règles de la zone UX

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUi14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante :

Pour les secteurs AUa : règles de la zone UA

Pour les secteurs AUb : règles de la zone UB

Pour les secteurs AUx : règles de la zone UX

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**A****Comprenant les secteurs Ah, Ahr, Ap Az1a, Az2a, Az2b**

Extrait du rapport de présentation :

« La zone A est définie comme les secteurs de la commune dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de pérenniser l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.

Le secteur Ah est un secteur de gestion de l'existant. Il gère l'extension des constructions qui ne sont pas destinées à l'activité agricole. Seules les extensions limitées y sont autorisées.

Le secteur Ahr est un secteur de gestion de l'existant où des risques naturels ont été identifiés. Les possibilités d'utilisation du sol doivent correspondre aux préconisations de la carte des aléas.

Le secteur Ap définit les zones agricoles protégées au titre du patrimoine pastoral et paysager.

Le secteur Az1a correspond à la zone de protection paysagère de Châteauvieux de la Z.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

Le secteur Az2a correspond à la zone de protection rapprochée de Champellant de la Z.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

Le secteur Az2b correspond à la zone de protection élargie de Champellant de la Z.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). »

**SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

- Toutes les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, aux commerces, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt lié à ces activités.
- Les habitations (sauf conditions particulières ci-après).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les travaux, installations et aménagements suivants les articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont interdits :
  - Les terrains de camping ;
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les aires d'accueil des gens du voyage.

**• Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R.123-11b du Code de l'Urbanisme) :**

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

**Secteur Ah :**

- Toutes les constructions et aménagements nouveaux, excepté ceux prévus à l'article Ah2.

**Secteur Ahr :**

- Toutes les constructions et aménagements nouveaux, excepté ceux prévus à l'article Ahr2.

**Secteur Ap :**

- Toutes les constructions sont interdites afin de préserver le paysage, excepté celles autorisées à l'article Ap2.

**Secteur Az1a :**

- Toutes les constructions afin de préserver le paysage de Châteaueux, excepté celles autorisées à l'article Az1a2.
- En application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des caravanes isolément et la création de terrain de camping sont interdits.

**Secteur Az2a :**

- Toutes les constructions et aménagements afin de maintenir les dégagements visuels existants de Champellant sur le paysage environnant, excepté ceux autorisés à l'article Az2a2.
- En application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des caravanes isolément et la création de terrain de camping sont interdits.

**Secteur Az2b :**

- Toutes les constructions afin de conforter le maintien des dégagements visuels de la zone Az2a et à préserver la qualité paysagère du site de Champellant, excepté celles autorisées à l'article Az2b2.
- En application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des caravanes isolément et la création de terrain de camping sont interdits.

<b>ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------

**2-1 - GENERALITES**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition :

- de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation.
- d'être compatibles avec les orientations définies dans le PADD.

**2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES**

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

**• Constructions et installations agricoles :**

Les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

**• Annexes touristiques :**

Sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 5 chambres ou 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP).

• **Campings à la ferme :**

Sous réserve d'être situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation et sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières.

• **Constructions à usage d'habitation :**

À condition d'être nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, les logements de fonction sont autorisés sous les conditions cumulatives suivantes :

- nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation, telle que définie dans le rapport de présentation,
- être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
- un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser 180 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) par chef d'exploitation ou par associé,
- sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation (sauf impossibilité).

• **Réaffectation des bâtiments agricoles et des bâtiments de construction traditionnelle :**

Un bâtiment agricole désaffecté peut être réaffecté à des activités pratiquant l'hébergement d'animaux dans la mesure où les conditions 1 à 6 ci-dessus, sont respectées et que ces activités sont autorisées dans la zone.

• **Reconstruction d'un bâtiment sinistré :**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié n'est autorisée que dans les 3 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

• **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service (réseaux notamment), sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

• **Affouillements et exhaussements :**

Seuls sont autorisés les affouillements et exhaussements de sols strictement nécessaires aux activités agricoles ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Secteur Ah :**

• **Les extensions limitées des constructions existantes :**

Toute création de Surface de Plancher (SP) supplémentaire ne peut être accordée que dans le cadre d'une seule autorisation à la date d'approbation de la présente élaboration du P.L.U et limitée à une augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante sans création de constructions non accolées.

**Secteur Ahr :**

- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve du respect des prescriptions de la carte des aléas.

#### **Secteur Ap :**

- Seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration paysagère

#### **Secteur Az1a :**

- Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs ouvrages techniques, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

- Tout projet de modification de l'aspect du bâti ou de l'espace non bâti devra faire l'objet d'une demande d'autorisation, suivant la législation en vigueur, en application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiment de France, qu'il relève du régime du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers ou d'une simple autorisation. Sa consultation préalable est vivement conseillée.

- Dans tous les cas, il sera exigé un état de l'existant sous forme de dossier photos, en un exemplaire, à joindre impérativement à la demande d'autorisation de travaux.

- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces mesures sont prescrites par le service régional de l'archéologie (DRAC) auquel doivent être communiqués les dossiers relatifs à ces opérations, constructions ou travaux.

- Des adaptations pourront être admises et des prescriptions particulières imposées par l'architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte, dans toute la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement. De telles adaptations ou prescriptions devront être justifiées, notamment pour des raisons d'ordre archéologique, urbaine, architecturale et paysagère.

- Tout projet de démolition fera l'objet d'une demande de permis de démolir et la demande sera transmise à l'Architecte des Bâtiment de France, en application des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

#### **Secteur Az2a :**

- Seuls sont autorisés les aménagements sportifs de type parcours de santé et les aires de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

- Tout projet de modification de l'aspect du bâti ou de l'espace non bâti devra faire l'objet d'une demande d'autorisation, suivant la législation en vigueur, en application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiment de France, qu'il relève du régime du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers ou d'une simple autorisation. Sa consultation préalable est vivement conseillée.

- Dans tous les cas, il sera exigé un état de l'existant sous forme de dossier photos, en un exemplaire, à joindre impérativement à la demande d'autorisation de travaux.
- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces mesures sont prescrites par le service régional de l'archéologie (DRAC) auquel doivent être communiqués les dossiers relatifs à ces opérations, constructions ou travaux.
- Des adaptations pourront être admises et des prescriptions particulières imposées par l'architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte, dans toute la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement. De telles adaptations ou prescriptions devront être justifiées, notamment pour des raisons d'ordre archéologique, urbaine, architecturale et paysagère.
- Tout projet de démolition fera l'objet d'une demande de permis de démolir et la demande sera transmise à l'architecte des Bâtiments de France en application des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

#### **Secteur Az2b :**

- Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion du site, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Tout projet de modification de l'aspect du bâti ou de l'espace non bâti devra faire l'objet d'une demande d'autorisation, suivant la législation en vigueur, en application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.  
Tout projet doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, qu'il relève du régime du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers ou d'une simple autorisation. Sa consultation préalable est vivement conseillée.
- Dans tous les cas, il sera exigé un état de l'existant sous forme de dossier photos, en un exemplaire, à joindre impérativement à la demande d'autorisation de travaux.
- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces mesures sont prescrites par le service régional de l'archéologie (DRAC) auquel doivent être communiqués les dossiers relatifs à ces opérations, constructions ou travaux.
- Des adaptations pourront être admises et des prescriptions particulières imposées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte, dans toute la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement. De telles adaptations ou prescriptions devront être justifiées, notamment pour des raisons d'ordre archéologique, urbaine, architecturale et paysagère.
- Tout projet de démolition fera l'objet d'une demande de permis de démolir et la demande sera transmise à l'architecte des Bâtiments de France, en application des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

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

### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.123-1 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Les articles 3 à 13 du règlement de la zone A ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif si leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage.

## ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

### • Caractéristiques des voies :

Les terrains d'assiette de construction et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

### • Conditions de raccordement :

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

### Secteur Az2a :

Seules les bordures arasées au niveau du sol sont autorisées. Les chemins ruraux et sentiers existants seront à préserver.

La création ou la modification de tracé de routes, chemins ruraux et sentiers ainsi que leur type de revêtement devront faire l'objet d'une étude. L'emprise maximale des routes sera de 5 m.

Les abords immédiats des routes, chemins et sentiers devront être entretenus.

### Secteur Az2b :

Seules les bordures arasées au niveau du sol sont autorisées. Les chemins ruraux et sentiers existants seront à préserver.

La création ou la modification de tracé de routes ainsi que leur type de revêtement devra faire l'objet d'une étude. L'emprise maximale des routes sera de 5 m.

## ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau potable est possible à partir d'un captage privé sous réserve de la mise en œuvre des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé Publique. Pour les usages

collectifs et notamment les établissements recevant du public, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

#### 4-2 - ASSAINISSEMENT

##### **• Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

##### **• Eaux pluviales :**

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

La collecte, le stockage (rétention), le prétraitement éventuel et l'évacuation des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions de l'annexe Eaux pluviales.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

##### **Secteurs Az2a et Az2b :**

Les fossés de drainages existants seront conservés

Le busage des fossés est réservé uniquement à la réalisation d'accès entre la voirie et la parcelle. L'entretien des fossés (fauche des talus) ne sera pas réalisé avec des machines de type épareuse.

#### 4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

##### **Secteur Az2a :**

L'éclairage public permanent est interdit sauf pour les points déjà existants.

### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES DE CIRCULATION**

#### 6-1 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### 6-2 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 8 m par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans le cas des extensions de bâtiments existants autorisées à l'article A2, les constructions peuvent être implantées à 3 m de l'emprise des voies publiques, à condition de n'apporter aucune gêne pour la sécurité et la visibilité de la voie publique.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peut se faire jusqu'en limite de domaine public.

#### 6-3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'AXE DE LA RD 311, RD 909 et RD 1212

Les constructions doivent respecter les indications graphiques de reculs portés au plan de zonage.

#### 6-4 - IMPLANTATION DES CLÔTURES

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

#### **Secteur Ah :**

Un recul de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies est imposé pour l'implantation des portails, pour des raisons de sécurité routière.

### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES**

#### 7-1 - GENERALITES

Les débordements de toiture et les balcons, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### 7-2 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage et que la longueur de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncée au 1er alinéa ne dépasse pas 10 m.

#### 7-3 - REcul PAR RAPPORT A L'AXE DES COURS D'EAU

Pour toute construction, un recul adapté à la configuration du cours d'eau devra être respecté par rapport à l'axe de celui-ci, sans que ce recul soit inférieur à un minimum de 10 m (Voir Annexe n°1 du règlement : « Mesures conservatoires le long des ruisseaux et torrents »).

Par ailleurs, il est interdit de remblayer ou de couvrir le ruisseau dans cette bande de recul, sauf pour le passage des voies publiques ou des accès privés, après accord de l'autorité compétente.

## ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

## ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité.

### Secteur Ah :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,30.

## ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, ...

### 10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur des constructions devra être compatible avec leur destination. Elle est mesurée à partir du terrain naturel. Elle ne devra pas excéder 12 m sur sablière. Les ouvrages techniques (silos, cheminées, etc ...) ne sont pas pris en compte.

La hauteur des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des bâtiments agricoles n'est pas limitée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les règlements applicables sont ceux de la zone UB.

### Secteur Ah :

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 m à la sablière.

Pour les extensions limitées autorisées à l'article A2, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, cette règle pourra être adaptée sous condition de ne pas dépasser la hauteur du bâti existant.

En cas de réhabilitation, la hauteur maximale doit rester celle du volume initial.

### 10-2 - HAUTEUR RELATIVE (prospects)

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants :

#### • Par rapport aux limites des emprises publiques et des voies :

Non réglementé.

#### • Par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

## ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11-1 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales et paysagères.

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

#### **• Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :**

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

#### **• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

### 11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière. Les enrochements seront limités à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant terrassement, et devront être végétalisés pour assurer leur intégration paysagère.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

### 11-3 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

#### **• Volumétrie :**

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

#### **• Aspect des façades :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

**• Aspect des toitures :**

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants et du paysage. Les teintes sombres seront privilégiées.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux ainsi qu'un sens de faîtage pourront être imposés.

**• Constructions à usage d'habitation :**

Les bâtiments d'habitations sont régis par les règlements de la zone UB.

**Secteur Ah :**

Les bâtiments à usage d'habitation sont régis par les règles de la zone UB.

**Secteurs Az2b :**

Les volumes seront simples avec une toiture principale à deux pans, la finition extérieure de façade sera en bardage de bois, la toiture en tuile rouge vieilli ou en bac acier couleur rouge vieilli.

**11-4 - ASPECT DES CLÔTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Les clôtures devront être de type agricole, d'une hauteur de 1,20 m maximum et être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

Les prescriptions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

**Secteur Az2a :**

Seules les clôtures mono-fil montées sur piquets métalliques sont autorisées.

**11-5 - ABORDS DE CHATEAUVIEUX**

**Secteur Az1a :**

Ces zones représentent des plages libres, ou des espaces boisés, mettant en valeur des abords de hameaux, de bâtiments ou des perspectives paysagères.

Le secteur le long du torrent de la Creuse a plutôt un caractère boisé, sauf dans la partie de l'entrée du hameau, les secteurs du côté de Brameux, des Echarvines et de la Colombière ont plutôt un caractère agricole et bocager.

**11-5 - SECTEUR DE CHAMPELLANT**

**Secteur Az2a :**

Cette zone constitue la zone minimale de protection. La protection à mettre en place vise à conserver un espace ouvert : type de cultures, absence de boisements, de constructions supplémentaires, afin de maintenir les dégagements visuels existants sur le paysage environnant.

**11-6 - PUBLICITE - SIGNALISATION**

**Secteurs Az1a, Az2a et Az2b :**

L'affichage publicitaire et les pré-enseignes sont interdits.

## ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle. Une étude spécifique pour les établissements recevant du public déterminera les besoins en la matière.

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

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) dont 50 % intégrées à la construction, avec un minimum de 2 places par logement.

### Secteurs Az2a et Az2b :

La création d'aires de stationnement devra faire l'objet d'une étude.

## ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc...).

### Secteur Az2a :

#### • Les plantations :

Les espaces naturels couverts et découverts doivent être conservés dans l'état cartographié au plan de zonage de la Z.P.P.A.U.P.

Les haies bocagères existantes sont maintenues, entretenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Une haie boisée sera plantée, afin de masquer le chenil se trouvant sur la commune de Vinzier (cf. plan de zonage).

La plantation de nouvelles haies boisées (autour des zones de stationnement par exemple) devra faire l'objet d'une étude.

La plantation de résineux est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

#### • Les cultures :

Sont autorisés les cultures basses d'aspect naturel, tels que l'orge, le blé ...

Les cultures hautes de type maïs sont interdites.

### Secteur Az2a :

Les espaces naturels couverts et découverts doivent être conservés dans l'état cartographié au plan de zonage de la Z.P.P.A.U.P.

Les haies bocagères existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les bois et haies existantes devront être entretenus.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas limité.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

**N**

**Comprenant les secteurs Ne, Nh, Nhr, Nhu, Ni, Np, Nz1b, Nz1c, Nz3a, Nz3b**

Extrait du rapport de présentation :

« La zone N rassemble les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il est nécessaire de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et du paysage.

Le secteur Ne est une zone destinée à l'accueil de constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou relevant du développement durable ou utilisant les énergies renouvelables.

Le secteur Nh est une zone de gestion de l'habitat l'existant.

Le secteur Nhr est une zone de gestion de l'habitat l'existant où des risques naturels ont été identifiés.

Le secteur Nhu est une zone de taille et de capacité d'accueil limitées.

Le secteur Ni est à vocation de loisirs.

Le secteur Np est une zone de protection des zones humides.

Le secteur Nz1b correspond à la zone de protection des vergers de Châteaueux de la Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

Le secteur Nz1c correspond au secteur de cône de protection de point de vue de Châteaueux de la Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

Le secteur Nz3a correspond à la zone de protection du patrimoine viticole des abords de la route du Plan Fayet de la Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

Le secteur Nz3b correspond à la zone de protection des ouvertures visuelles de la route du Plan Fayet de la Z.P.P.A.U.P. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). »

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

## ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**• Parmi les occupations et utilisations du sol celles qui suivent sont interdites :**

• Toutes les constructions, installations et aménagements nouveaux, excepté ceux prévus à l'article N2.

**Secteur Ne :**

• Toutes les constructions et aménagements nouveaux, excepté ceux prévus à l'article Ne2.

**Secteur Nh :**

• Toutes les constructions et aménagements nouveaux, excepté ceux prévus à l'article Nh2.

**Secteur Nhr :**

• Toutes les constructions et aménagements nouveaux, excepté ceux prévus à l'article Nhr2.

**Secteur Nhu :**

• Toutes les constructions et aménagements nouveaux, excepté ceux prévus à l'article Nhu2.

**Secteur Ni :**

- Toutes les constructions et aménagements nouveaux, excepté ceux prévus à l'article Ni2.

**Secteur Np (protection des zones humides) :**

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites, de même que tous drainages, affouillements et exhaussement de sols, travaux susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique de la zone, à l'exception des travaux d'intérêt collectif nécessaires (par exemple : l'aménagement de bassins de rétention).

**Secteur Nz1b :**

- Toutes les constructions sont interdites afin de préserver le paysage de Châteauevieux, excepté celles autorisées à l'article Nz1b2.
- En application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des caravanes isolément et la création de terrain de camping sont interdits.

**Secteur Nz1c :**

- Toutes les constructions sont interdites afin de préserver les points de vue de Châteauevieux.
- En application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des caravanes isolément et la création de terrain de camping sont interdits.

**Secteur Nz3a :**

- Toutes les constructions sont interdites afin de préserver le patrimoine viticole de la route du Plan Fayet.
- En application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des caravanes isolément et la création de terrain de camping sont interdits.

**Secteur Nz3b :**

- Toutes les constructions sont interdites afin de préserver les ouvertures visuelles de la route du Plan Fayet.
- En application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des caravanes isolément et la création de terrain de camping sont interdits.

**• Zones non constructibles pour cause de risques naturels ou de nécessité de fonctionnement des services publics (art. R.123-11b du Code de l'Urbanisme) :**

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**2-1 - GENERALITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dont la vocation est définie dans le rapport de présentation,

**2-1 - CONDITIONS PARTICULIERES**

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

**Pour tous les secteurs :**

- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs ouvrages techniques :**

Sous condition d'une bonne intégration paysagère.

**• Reconstruction d'un bâtiment sinistré :**

La reconstruction d'un bâtiment sinistré qui avait été régulièrement édifié est autorisée dans un délai de 3 ans suivant le sinistre, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone sauf l'article 11.

**Secteur Ne :**

• Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les constructions et installations techniques relevant du développement durable ou utilisant les énergies renouvelables : sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**Secteur Nh :**

**• Changement de destination des constructions existantes :**

Sous réserve que la réaffectation n'apporte pas de gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone.

**• Bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial :**

Sous réserve que son volume et ses murs extérieurs soient conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, voir l'améliorer.

**• Extensions des constructions d'habitation existantes sont autorisées sous condition :**

- que la surface créée (une seule extension possible à compter de la date d'approbation de l'élaboration du P.L.U.) ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante.
- de ne pas porter atteinte au paysage
- de ne pas constituer une augmentation de nuisances pour l'environnement

**• Annexes de ces bâtiments (par exemple : garage, abri de jardin, bûcher, piscines, boxes à animaux domestiques) :**

Dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) par logement, en une seule fois à compter de la date d'approbation de la présente élaboration de P.L.U., sous condition d'être situées dans l'environnement immédiat de la construction et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**Secteur Nhr :**

• Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve du respect des prescriptions de la carte des aléas.

**Secteur Nhu :**

**• Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Sont autorisées sous réserve qu'il existe une filière d'assainissement individuel et d'une bonne intégration paysagère dans le tissu urbain environnant.

**• Extensions limitées des constructions existantes :**

Toute création de surface de plancher supplémentaire ne peut être accordée que dans le cadre d'une seule autorisation limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U., de ne pas porter atteinte au paysage et de ne pas constituer une augmentation de nuisances pour l'environnement.

• **Changement de destination des constructions existantes :**

Sous réserve que la réaffectation n'apporte pas de gêne au voisinage et ne porte pas atteinte à la destination de la zone et sous réserve qu'il existe une filière d'assainissement individuel.

**Secteur N1 :**

• **Equipements publics :**

A condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

• **Parmi les travaux, installations et aménagements suivants des articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, les équipements suivants sont autorisés :**

Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les aires de jeux et de sports, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

**Secteur Nz1b :**

- Seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs ouvrages techniques, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Tout projet de modification de l'aspect du bâti ou de l'espace non bâti devra faire l'objet d'une demande d'autorisation, suivant la législation en vigueur, en application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.  
Tout projet doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, qu'il relève du régime du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers ou d'une simple autorisation. Sa consultation préalable est vivement conseillée.
- Dans tous les cas, il sera exigé un état de l'existant sous forme de dossier photos, en un exemplaire, à joindre impérativement à la demande d'autorisation de travaux.
- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces mesures sont prescrites par le service régional de l'archéologie (DRAC) auquel doivent être communiqués les dossiers relatifs à ces opérations, constructions ou travaux.
- Des adaptations pourront être admises et des prescriptions particulières imposées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte, dans toute la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement. De telles adaptations ou prescriptions devront être justifiées, notamment pour des raisons d'ordre archéologique, urbaine, architecturale et paysagère.
- Tout projet de démolition fera l'objet d'une demande de permis de démolir et la demande sera transmise à l'architecte des Bâtiments de France, en application des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

**Secteur Nz1c :**

- Tout projet de modification de l'aspect du bâti ou de l'espace non bâti devra faire l'objet d'une demande d'autorisation, suivant la législation en vigueur, en application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiment de France, qu'il relève du régime du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers ou d'une simple autorisation. Sa consultation préalable est vivement conseillée.

- Dans tous les cas, il sera exigé un état de l'existant sous forme de dossier photos, en un exemplaire, à joindre impérativement à la demande d'autorisation de travaux.
- Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces mesures sont prescrites par le service régional de l'archéologie (DRAC) auquel doivent être communiqués les dossiers relatifs à ces opérations, constructions ou travaux.
- Des adaptations pourront être admises et des prescriptions particulières imposées par l'architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte, dans toute la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement. De telles adaptations ou prescriptions devront être justifiées, notamment pour des raisons d'ordre archéologique, urbaine, architecturale et paysagère.
- Tout projet de démolition fera l'objet d'une demande de permis de démolir et la demande sera transmise à l'Architecte des Bâtiment de France, en application des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

### **Secteurs Nz3a et Nz3b :**

- Tout projet de modification de l'aspect du bâti ou de l'espace non bâti devra faire l'objet d'une demande d'autorisation, suivant la législation en vigueur, en application des articles R.421-19 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.
- Tout projet doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiment de France, qu'il relève du régime du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers ou d'une simple autorisation. Sa consultation préalable est vivement conseillée.
- Dans tous les cas, il sera exigé un état de l'existant sous forme de dossier photos, en un exemplaire, à joindre impérativement à la demande d'autorisation de travaux.
  - Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces mesures sont prescrites par le service régional de l'archéologie (DRAC) auquel doivent être communiqués les dossiers relatifs à ces opérations, constructions ou travaux.
  - Des adaptations pourront être admises et des prescriptions particulières imposées par l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte, dans toute la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement. De telles adaptations ou prescriptions devront être justifiées, notamment pour des raisons d'ordre archéologique, urbaine, architecturale et paysagère.

- Tout projet de démolition fera l'objet d'une demande de permis de démolir et la demande sera transmise à l'architecte des Bâtiment de France, en application des articles R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme.

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

### ADAPTATIONS MINEURES :

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures (article L.123-1 du code de l'urbanisme), et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### PERMIS DE DEMOLIR :

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir (article R.421-28 du code de l'urbanisme).

La démolition des bâtiments, parcelles, hameaux ou secteurs identifiés sur les plans de zonage (éléments de patrimoine) peut être interdite ou subordonnée à des prescriptions spéciales de reconstruction, pour des motifs d'ordre architectural, urbain ou paysager.

## ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains d'assiette de construction et Installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

## ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau potable est possible à partir d'un captage privé sous réserve de la mise en œuvre des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le Code de la Santé Publique. Pour les usages collectifs et notamment les établissements recevant du public, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

### 4-2 - ASSAINISSEMENT

#### • Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, et à titre provisoire, l'autorité compétente pourra admettre un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation, à la carte d'aptitude des sols et au schéma d'assainissement avec obligation de se raccorder au collecteur dès que celui-ci sera réalisé (Cf. Annexe sanitaire assainissement).

**Eaux pluviales :**

La nature des équipements et des contraintes liés aux eaux pluviales est fonction du projet.

La collecte, le stockage (rétention), le prétraitement éventuel et l'évacuation des eaux pluviales doivent être conformes aux dispositions de l'annexe Eaux pluviales.

Dans tous les cas, une surverse de sécurité peut être autorisée vers le réseau ou le milieu naturel afin d'éviter les inondations au niveau de l'habitation.

**4-3 - RESEAUX CABLES**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

**ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas prévu de surface minimum de terrain.

**ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES DE CIRCULATION**

**6-1 - GENERALITES**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

**6-2 - IMPLANTATION**

Le cas échéant, les constructions doivent respecter les alignements graphiques portés au plan de zonage.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter à 3 m de l'emprise publique où dans l'alignement des constructions existantes.

Ces dispositions ne concernent pas les extensions et surélévations autorisées des constructions existantes, sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la visibilité et la sécurité.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée jusqu'à l'alignement de la voirie si leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage.

**Secteur Ne :**

Les aménagements et constructions doivent être implantés à une distance minimale de 10 m des zones humides.

**Secteurs Nh, Nhu :**

Les extensions autorisées à l'article N2, ne peuvent pas avoir pour effet de rapprocher la construction de la limite de l'emprise publique.

**6-3 - IMPLANTATION DES CLOTURES**

Lors de la création de clôture, des prescriptions peuvent être émises concernant la nature, la hauteur et l'implantation de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation, en toute sécurité et de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES****7-1 - GENERALITES**

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

**7-2 - IMPLANTATION**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les annexes\* non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées jusqu'à 1 m des limites séparatives, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m au faitage et à condition que leur longueur n'excède pas 8 m.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sans condition de recul, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 5 m au faitage et que la longueur de leurs façades bordant les propriétés privées voisines et échappant à la condition de recul énoncée au 1<sup>er</sup> alinéa ne dépasse pas 10 m.

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions peuvent s'implanter librement sur le terrain.

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas limité.

**Secteurs Ne et Nh :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,30.

\*Définition d'une annexe : bâtiment abritant une fonction liée à la construction principale préexistante (garage, abri de jardin, etc...) de volume moins important et ne possédant pas d'accès direct avec le bâtiment principal.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées et de ventilations, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc.

La hauteur des constructions autorisées est mesurée depuis le terrain naturel existant à l'aplomb de la construction, avant et après terrassements.  
Elle est limitée à 9 m au faîtage et 6,50 m à la sablière.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Secteurs Nh et Nhu :**

Pour l'extension des constructions à usage d'habitation : règles de la zone UB.

**ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR****11-1 - GENERALITES**

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales et paysagères.

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

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

**• Refus du permis de construire ou obtention sous réserves :**

Le permis de construire peut être :

- refusé,
- ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions : si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur aspect extérieur ou le traitement de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

**• Prise en compte du contexte architectural, urbain et paysager :**

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) pourront être exigées lors de la demande du permis de construire.

**• Bâtiments à valeur patrimoniale :**

Les bâtiments existants repérés pour leur valeur patrimoniale au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme seront restaurés dans le respect du patrimoine avec conservation et mise en valeur des éléments architecturaux significatifs.

**11-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.  
 Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.  
 Les enrochements seront limités à 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant terrassement, et devront être végétalisés pour assurer leur intégration paysagère.

L'intégration de la construction à son environnement (paysage naturel ou urbain) devra être motivée lors de la demande du permis de construire.

### 11-3 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

#### **• Volumétrie :**

Les volumes doivent être sobres et simples à l'image des constructions traditionnelles.

#### **• Aspect des façades :**

La teinte et la composition des constructions doivent être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux pourra être imposé.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

#### **• Aspect des toitures :**

La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les teintes dominantes des bâtiments environnants et du paysage. Les teintes sombres seront privilégiées.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, l'aspect d'un des matériaux ainsi qu'un sens de faitage pourront être imposés.

#### **• Constructions à usage d'habitation :**

Les bâtiments d'habitation sont régis par les règlements de la zone UB.

### **Secteurs Nh et Nhu :**

Les bâtiments à usage d'habitation sont régis par les règlements de la zone UB.

### 11-4 - ASPECT DES CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.

Les clôtures devront être de type agricole, d'une hauteur de 1,20 m maximum et être constituées par des fils, grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie sans mur bahut afin d'éviter l'effet de morcellement du paysage.

Les prescriptions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, par nature se distinguent de l'architecture courante.

11-5 - VERGERS ET ABORDS DE CHATEAUVIEUX**Secteur Nz1b :**

Ces zones représentent des vergers caractéristiques aux abords de bâtiments. Le caractère végétal des vergers est à préserver et à entretenir.

**Secteur Nz1c :**

Le traitement paysager de ce secteur de point de vue, doit maintenir ou restituer la vue sur les châteaux des Allinges et la vallée de la Orense. Ceci par un entretien des boisements maintenus à une certaine hauteur, ou élagués ou arrachés.

11-6 - ASPECT DES ABORDS DE LA ROUTE DU PLAN FAYET**Secteur Nz3a :****• Aspect des murs et parapets :**

A l'intérieur de cette zone, tous les murs et parapets en pierre doivent être conservés ou restitués dans leur état d'origine.

Toute modification ou élargissement de voie existante devra faire l'objet, préalablement, d'une étude paysagère visant à déterminer les mesures nécessaires à son intégration paysagère.

Les murs détruits ou endommagés doivent être reconstruits à l'identique. Pour des raisons de sécurité justifiées, ils pourront être déplacés et reconstruits.

Les murs et murets permettant d'améliorer la sécurité ou la stabilité des talus devront être réalisés avec des pierres naturelles identiques aux pierres existantes et suivant le même mode d'appareillage. Les murs béton à parement pierre naturelle sont autorisés.

Les glissières métalliques ou en béton sont interdites

**• Entretien :**

L'utilisation de machines type épareuse qui provoquent un décapage trop important de la couche herbeuse est à proscrire.

Il faut maintenir sur le versant amont de la chaussée une bande herbeuse de 2,50 m minimum depuis le bord de la chaussée.

**Secteur Nz3b :**

Le traitement de ces zones permettra de maintenir ou de restituer des ouvertures visuelles sur la vallée, les montagnes ainsi que sur le site en éperon de Châteauvieux.

La cime de la végétation située sur le périmètre des ouvertures visuelles repérées sur le plan devra être maintenue au niveau de la voirie.

11-7 – PUBLICITE - SIGNALISATION**Secteurs Nz1b, Nz1c, Nz3a et Nz3b :**

L'affichage publicitaire et les pré-enseignes sont interdits.

**ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**Secteur Ne et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il n'est pas défini d'exigences particulières. Une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

**Secteurs Nh et Nhu :**

Une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) réalisée, avec un minimum de 2 places par logement (pour les changements de destination).

**Secteur Ni :**

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone (les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les aires de jeux et de sports, etc...) : une étude portant sur les besoins en matière de stationnement devra être produite.

**ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc).

Les installations techniques de type citernes, silo... devront être dissimulées par des plantations. Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Des écrans boisés devront être disposés en périphérie.

**Secteur Ne :****• Traitement des voiries :**

Devront être privilégiées les solutions de revêtement des voies d'accès ne recourant pas à l'asphalte ni au bitume.

**• Végétalisation :**

La distance imposée à l'article N6 entre aménagements et zone humide devront faire l'objet d'une végétalisation naturelle.

**Secteur Nz1b :**

Les haies, les espèces fruitières sont maintenues, renforcées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les plantations de résineux sont interdites.

La trame de plantations des vergers est maintenue ou renforcée.

Les haies mono-spécifiques d'essences étrangères à la région sont interdites.

**Secteur Nz1c :**

Toute plantation d'arbres est interdite.

La végétation doit être maintenue, élaguée, ou arrachées pour maintenir, ou reconstituer les vues recherchées.

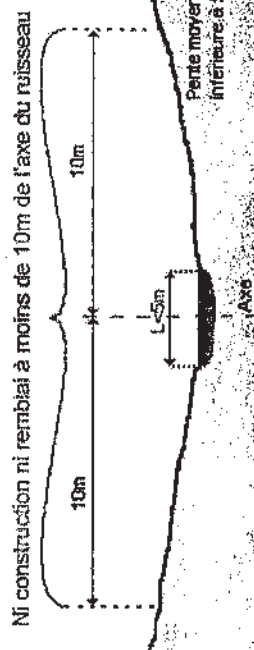
**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

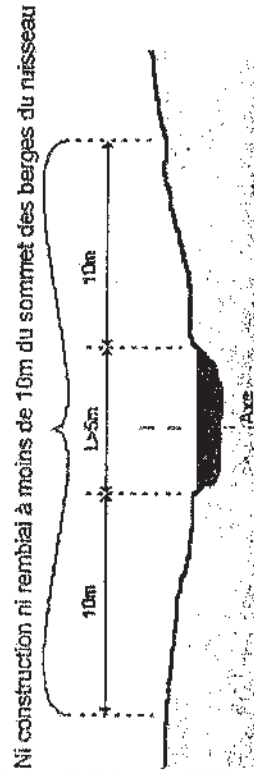
# Annexe n°1

## MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES RUISSEAUX ET TORRENTS

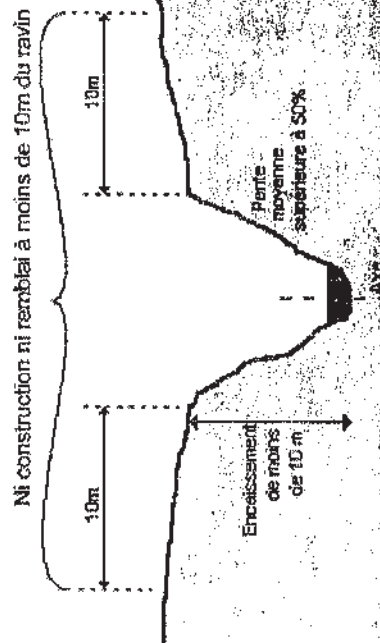
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**



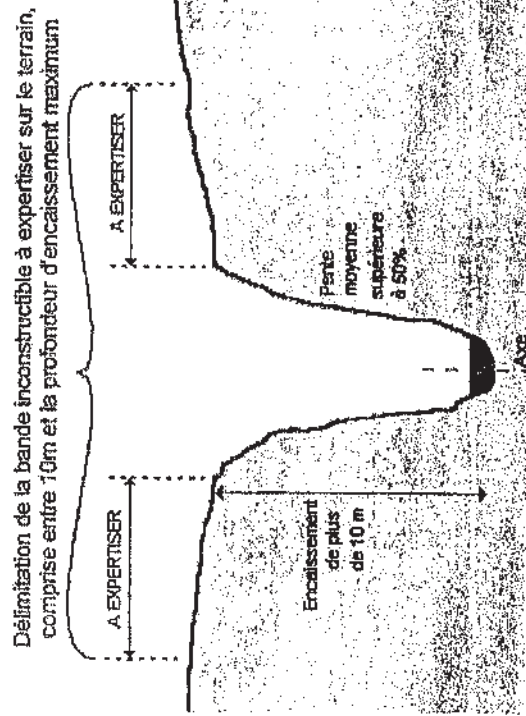
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges < 50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**



**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin  
de moins de 10m de profondeur**



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin  
de plus de 10m de profondeur**



RTM-Décembre 2004