# COMMUNE DE PANAZOL

# REGLEMENT DU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**Modification simplifiée n°2**

**Approuvée le 25/06/2019**

**Evolution du règlement écrit des zones UH1, UH1a, UH1, UH2, UH3, UH4, UG, A et N**

**Modification simplifiée n°8**

**Approuvée le 27/02/2026**

**Evolution du règlement écrit des zones A et N**

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent plan local d'urbanisme est établi conformément aux articles R. 123-1 à R. 123-25 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones de l'ensemble du territoire communal couvert par le plan de zonage.
Le présent règlement et ses annexes dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique au territoire de la commune de Panazol.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé conformément aux dispositions de l'article L. 123-4 du Code de l'Urbanisme en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

| ZONAGE PLU | VOCATION |
|---|---|
| **UH1a** | Zone urbaine du centre-ville historique. |
| **UH1** | Zone urbaine ancienne, dense, de mixité sociale, associant zones pavillonnaires, immeubles collectifs, services publics et de santé, activités commerciales et artisanales.<br>Un sous-secteur UH1b. |
| **UH2** | Zone urbaine de densité moyenne, constituée de vieux quartiers, d'îlots excentrés et de zones pavillonnaires récentes. La fonction résidentielle est largement dominante bien qu'il s'y associe des activités commerciales et artisanales. |
| **UH2p** | Zone urbaine de densité moyenne avec Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). |
| **UH3** | Zone périurbaine de faible densité des hameaux. |
| **UH4** | Zone urbanisée, résidentielle, de faible densité, accueillant en particulier des habitations individuelles, sous couvert boisé ou en corridor humide (carte TVB). |
| **Ue** | Zones à vocation économique |
| **UEa** | Zone à vocation économique en milieu agricole<br>(activités de serres et horticoles). |
| **UG** | Zone d'équipements d'intérêt collectif. |
| **UGv** | Secteur de stationnement des « gens du voyage ». |
| **UL** | Zone à vocation de sports, de loisirs et de tourisme. |
| **UR** | Secteur de l'emprise autoroutière. |
| **AUh** | Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat. |
| **AUe** | Zones à urbaniser à vocation économique. |
| **AUg** | Zone à urbaniser destinée aux équipements d'intérêt collectif. |
| **A** | Zone agricole et habitations isolées (extensions et annexes conditionnées). |

| ZONAGE PLU | VOCATION |
|---|---|
| **Ap** | Zone agricole « protégée », pour des motifs paysagers, environnementaux ou pour le maintien d'espaces « tampons » entre la partie agglomérée, les quartiers d'extension et la zone agricole constructible ou la zone naturelle protégée. |
| **N** | Zone naturelle et forestière : zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.<br>Un sous-secteur Nc : compris dans le périmètre de protection rapproché de la zone de captage. |
| **NL** | Secteur naturel destiné aux sports et aux loisirs et secteur du golf.<br>Un sous-secteur NLc : compris dans le périmètre de protection rapproché de la zone de captage. |
| **NLa** | Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à accueillir des constructions et installations à usage de loisirs, de tourisme et d'hébergement, en complément des installations et structures du Golf de la Porcelaine. |
| **NLp** | Secteur du golf protégé, secteur sensible : « cœur de nature – boisement »).<br>Un sous-secteur NLpc : compris dans le périmètre de protection rapproché de la zone de captage. |
| **NGc** | Secteur d'équipements liés au captage d'eau potable et à leur extension. |

## ÉLÉMENTS FIGURANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN DE ZONAGE

### a)- Limites de zone :

La limite entre deux zones est réputée passer par l'axe de ladite limite, telle que figurée sur les documents graphiques.

### b)- Zones inconstructibles :

Sur la commune de Panazol, 4 périmètres d'inconstructibilité restreignent la construction :

- le périmètre de risque d'inondation de la Vienne ;
- le périmètre de risque inondation de l'Auzette
- le périmètre de protection d'une mine, au lieu-dit « La Mine-Manderesse » ;
- le périmètre le long des voies classées à grande circulation (A20 et RD 941).

Risque d'inondations et rupture de barrages :

Le long du cours de la Vienne et de l'Auzette, des périmètres de protection du risque d'inondation sont prévus et reportés sur le plan de zonage. Le PPRI de la Vienne est indexé sur le niveau de crue de l'inondation de 1960 (doc. Préfecture de la Haute-Vienne).

Périmètre de protection de la mine :

Selon le Code minier (article : 75-2), le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
La DRIRE a établi un périmètre de protection qui a été reporté sur le plan de zonage.

Règle de recul le long des voies classées à grande circulation :

Selon l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (A 20) et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (RD 941).
Cette interdiction ne s'applique plus dès lors qu'il est réalisé une étude dérogatoire (voir article L. 111-1-4 et R. 111-5 et suivants du Code de l'urbanisme).

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole.

**c)- Protection du patrimoine architectural repéré à l'article L.123-1-5-III-2° du C.U :**

- Le plan de zonage identifie des immeubles au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, par un hachurage violet.

- Le plan de zonage identifie des murs de clôture, protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, par un trait plein orange.

- Le plan de zonage identifie des petits éléments du patrimoine, protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, par une petite étoile rouge.

**La liste des ces éléments est annexée au présent règlement.**

**d)- Secteurs soumis au bruit des infrastructures de transport terrestre :**

Conformément au Code de l'environnement (article L. 571-9 et 10), le Préfet a recensé et classé les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de trafic. Ces secteurs bruyants sont reportés sur le plan de zonage.

L'arrêté préfectoral du 30 mai 1996, modifié le 5 mai 1999 et le 3 février 2016, définit le classement des infrastructures et les largeurs maximales des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures.

| **Voie bruyante de catégorie 1** (bruit fort) | **Voie bruyante de catégorie 3** (bruit assez fort) | **Voie bruyante de catégorie 4** (bruit faible) |
|---|---|---|
| Autoroute A 20. | RD 941 de l'entrée Est du territoire communal à l'entrée Est de la zone agglomérée. | RD 941 dans la partie agglomérée ;<br>Rue des Vignes sur tout son linéaire.<br>RD 224 de la place de la République jusqu'à l'avenue Léon Betoulle. |
| Contrainte à 300 m à partir de la chaussée. | Contrainte de 100 m à partir du bord de la chaussée. | Contrainte de 30 m à partir du bord de la chaussée. |

Il n'y a pas d'infrastructures routières de « catégorie 2 » sur la commune de Panazol.

Ces secteurs sont soumis à une obligation d'information des citoyens souhaitant acquérir un bien dans le périmètre. En outre, « les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels venant s'édifier dans ces secteurs devront présenter des isolements acoustiques (qui caractérisent la « résistance » de la façade, fenêtres fermées, à la transmission du bruit provenant de l'extérieur) compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit »[1].

La loi impose également que dans le périmètre des secteurs bruyants, les constructeurs devront respecter les normes d'isolation phonique pour toutes les constructions nouvelles. Ces périmètres seront reportés sur les documents graphiques du PLU (article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme), accompagnés de l'arrêté préfectoral qui les institue.

De part et d'autres des routes bruyantes, les constructions autres que les dépôts, ateliers, usines devront lorsqu'elles sont exposées aux bruits, être soumises à des normes d'isolement acoustique conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

1. Normes NF S 31-110, amenée à évoluer avec la directive européenne n° 2002/49/CE du 25 juin 2002 (JOCE du 18 juillet 2002). Sources : Site Internet du Ministère de l'Environnement.

## LARGEUR MINIMALE DES VOIES

| Nombre de logement | Plate-forme | Chaussée à double sens | Chaussée à sens unique | Trottoir le moins large |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 3,5 | 2,5 | | |
| 2 à 10 | 6 | 5 | 3,5 (1) | 1 m ou 0 en impasse |
| 11 à 25 | 8 | 5 | 3,5 (2) | 1 m |
| 26 à 50 | 9 | 6 | 4 (3) | 1,5 m |
| 51 à 100 | 10 | 6 | | 1,5 m |
| Plus de 100 | 12 | 7 | | 2 m |

(1) plate forme minimum 4,5 m
(2) plate forme minimum 5,5 m
(3) plate forme minimum 7 m

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme pourront être accordées selon les types d'opérations. Dans tous les cas, les voies destinées à être intégrées dans le domaine public devront respecter les dispositions du décret n° 64-262 du 14 mars 1964 relatif aux caractéristiques techniques, aux alignements, à la conservation et à la surveillance des voies communales. Ainsi aux termes de l'article 2 de ce décret :

- « aucune voie communale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres » ;
- « la largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, elle doit être au moins de 5,50 mètres » ;
- « dans les agglomérations ainsi qu'en rase campagne au passage des ouvrages d'art, la largeur de chaque trottoir ne doit pas être inférieure à 1 mètre ».

## REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE

La commune dispose d'un règlement local de publicité:
La zone de publicité restreinte concerne toute le territoire communal, sous-divisé en 3 zones:

- zone de publicité restreinte n°1
- zone de publicité restreinte n°2
- zone de publicité restreinte n°3

**Le règlement ainsi que ses pièces graphiques sont joints en annexe du règlement du PLU.**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

| | |
|---|---|
| **UH1a** | **Zone urbaine du centre ville historique.** |
| **UH1** | **Zone urbaine ancienne, dense, de mixité sociale, associant zones pavillonnaires, immeubles collectifs, services publics et de santé, activités commerciales et artisanales.**<br>Un sous-secteur UH1b correspondant au triangle Guillot-Jaurès |
| **UH2** | **Zone urbaine de densité moyenne, constituée de vieux quartiers, d'îlots excentrés et de zones pavillonnaires récentes. La fonction résidentielle est largement dominante bien qu'il s'y associe des activités commerciales et artisanales** |
| **UH2p** | **Zone urbaine de densité moyenne avec Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** |
| **UH3** | **Zone périurbaine de faible densité des hameaux** |
| **UH4** | **Zone urbanisée, résidentielle, de faible densité, accueillant en particulier des habitations individuelles, sous couvert boisé ou en corridor humide (carte TVB)** |
| **UE** | **Zone à vocation économique** |
| **UEa** | **Zone à vocation économique en milieu agricole (activités de serres et horticoles)** |
| **UG** | **Zone d'équipements d'intérêt collectif** |
| **UGv** | **Secteur de stationnement des « gens du voyage »** |
| **UL** | **Zone à vocation de sports, de loisirs et de tourisme.** |

# ZONE : UH1a

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit de la zone urbaine dense du centre-ville historique. Elle est entièrement circonscrite dans le Périmètre de Protection Modifié (PPM) du monument historique : Tour du château de la Quintaine. »*** *Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.*

## ARTICLE UH1a - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et des éléments toxiques…).
- les constructions, à destination de :
  - industrie,
  - agricole et exploitation forestière,
  - fonction d'entrepôt.
- les nouvelles installations classées.
- le stationnement isolé des caravanes.
- les carrières.
- les habitations légères de loisirs.
- les dépôts de toute nature.
- les parcs d'attractions.
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes.
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

## ARTICLE UH1a - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour toute opération (immeuble collectif, groupement d'habitation, lotissement …) de construction de plus de 10 logements, un pourcentage du programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux ; ce pourcentage ne saura être inférieur à :

- 20% de logements sociaux pour les opérations de 11 à 40 logements ;
- 25% de logements sociaux pour les opérations de plus de 40 logements.

Le nombre de logements est réduit à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises, ne sont admises que si elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Sont également admises :

- Les constructions à usage d'établissements hôteliers, commerciaux et artisanaux ;
- La restauration, l'extension et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de destination des dites constructions ;

- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.

A condition que :

- Les implantations et les dispositions particulières ramènent tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les besoins en infrastructures et en réseaux soient compatibles avec les équipements d'intérêt collectifs existants ;
- Les implantations et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans les bâtis environnants.

## ARTICLE UH1a - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte au public.
- Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène possible à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

### 3.2 Voiries :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense incendie.
- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes en utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.
- Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 9 des dispositions générales.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et en particulier ceux de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- La commune peut subordonner l'autorisation d'un lotissement ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins.

## ARTICLE UH1a - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 Eau potable :

Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

### 4.2 Assainissement :

*4.2.1 Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.
- Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.
- Les rejets d'eau provenant des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordés au réseau d'eaux pluviales.

*4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).
- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.
- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.
- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.
- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.
- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.
- Il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières dans ce domaine.

## ARTICLE UH1a - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UH1a - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**La nouvelle construction devra être implantée dans une bande de 5 m à compter de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées :

- Afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue et dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.
- Une autre implantation pourra être acceptée pour une construction nouvelle, lorsqu'une impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle (ex : parcelle en drapeau), empêche le respect de la règle générale.
- Pour des extensions de bâtiments déjà implantés au-delà de la bande de 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.
- Pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Pour des aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants : maintien de l'implantation existante.
- Par rapport à une autre voie que celle de desserte.
- Pour des annexes et piscines.

## ARTICLE UH1a - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent jouxter les limites séparatives du terrain ou être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.
- Dans la marge d'isolement, les débords de toiture de 0,50 mètre maximum sont autorisés.

## ARTICLE UH1a - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UH1a - 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UH1a - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur sera mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il était avant la réalisation des travaux.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la hauteur maximale autorisée est de deux étages sur rez-de-chaussée, soit 12 m au point le plus haut de la construction. Des combles aménagés pourront être autorisés au-dessus du 2$^{ème}$ étage.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective, la hauteur maximale autorisée est de trois étages sur rez-de-chaussée soit 15 m au point le plus haut de la construction.
- Pour les autres constructions, la hauteur ne devra pas dépasser celle des constructions voisines existantes sans pouvoir excéder 15 mètres au point le plus haut de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UH1a - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

***Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.).***

> *« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) − Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ».*

**Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L.123-1-5. III, 2°) du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.**

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, RÉHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIÉS AU PLAN AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5. III, 2° DU CU

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

***Le plan de zonage identifie des immeubles au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U., par un hachurage violet :***

- leur entretien, leur restauration et leur modification doivent faire appel aux techniques destinées à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

***Sont interdits :***

- La démolition des édifices si celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public ou un ensemble homogène de front bâti.
- La modification des façades et toitures, qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués.
- La suppression de la modénature et la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui serait incompatible avec la nature et le type d'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué.

**a. La maçonnerie (aspect extérieur des façades) :**

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

La composition originelle des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.
La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) est interdite sur le bâti protégé.

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité :

*Façade en pierre de taille :*
En cas de réparations et modifications d'aspect, les parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille).

*Façade destinée à être enduite :*
La teinte de l'enduit choisi doit être proche de celles des enduits traditionnels.

Le bardage bois peint pourra être autorisé sous réserve de ne pas recouvrir des éléments en pierre de taille ou détails architecturaux et que le matériau originel reste dominant.

**b. Les couvertures :**

Les toitures doivent être réalisées selon les caractéristiques du bâtiment d'origine :

- soit en tuile plate d'apparence vieillie, de teinte ocre rouge foncé-orangé,
- soit en ardoise naturelle,
- soit en tuile canal (pente de 28% à environ 35%),
- soit en tuile mécanique (pente de 35% à 45%).

**c. Menuiseries extérieures (vues depuis l'espace public) :**

Les menuiseries des fenêtres doivent être :

- d'un aspect cohérent avec la typologie et l'époque de la construction du bâti (proportions, dessin).
- l'aspect bois naturel ou vernis est interdit (on se réfèrera pour le choix des couleurs au nuancier en annexe), le bois peint sera favorisé.

Les volets roulants PVC sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont intérieurs.

Les volets battants en bois pleins ou persiennés existants doivent être maintenus ou restitués. Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.
Les portes de garages doivent être en bois à larges lames verticales, sans hublot.

**d. Les détails :**

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture etc.... doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors,... doivent être préservés.

**e. Les murs de clôture repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU** (par une ligne épaisse orange au plan de zonage) :

***Sont interdits :***

- La démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou pour la création d'accès.
- La suppression des portails, portillons, piliers qui sont repérés par une étoile rouge au plan de zonage.

B - CREATION D'ÉDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.III,2) DU C.U.

**11.1 Terrains et volumes** :

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type «taupinière» consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

La construction devra se conformer, par son volume et ses matériaux, au caractère dominant des constructions traditionnellement présentes dans l'environnement immédiat et visibles depuis le terrain d'assiette du projet.

**11.2 Toitures :**

Seules les toitures en pente sont autorisées. Les pentes sont alors déterminées par celles des toitures dominantes dans la rue ou l'îlot et doivent être adaptées aux matériaux utilisés.

Les toitures mixtes (couverture en pente et terrasse) peuvent néanmoins être acceptées, notamment dans le cas de groupements d'habitations et sous réserve, d'une part que la couverture en pente reste dominante et d'autre part, que les parties admises en terrasse le soient au bénéfice de l'architecture d'ensemble.

Les constructions principales édifiées en limite séparative doivent se terminer en pignon sur la limite ou en faîtage, afin de permettre le raccordement des constructions édifiées ou à édifier sur les parcelles voisines.

Est autorisée la tuile canal et la tuile de terre cuite dite «romane» ou toute tuile mécanique d'un aspect et d'une teinte équivalents à celles présentes dans l'environnement immédiat et visibles depuis le terrain d'assiette du projet et susceptibles d'un vieillissement naturel.

Les ouvrages en toiture, de type cheminée, doivent être groupés au maximum et recouverts d'enduits de même nature et même couleur que ceux des façades.

En cas de rénovation à l'identique, de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, des matériaux de couverture et des pentes, différents des règles ci-dessus pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient identiques à ceux des bâtiments d'origine.

**11.3 Façades :**

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

Pour les constructions neuves, le choix des matériaux de façade devra permettre d'avoir un aspect dominant proche de ceux utilisés pour les constructions existantes dans la rue ou l'îlot.
En cas de restauration ou d'agrandissement, les matériaux utilisés pourront être d'une autre nature que ceux de la construction principale existante. En cas d'utilisation de même matériau les couleurs seront traitées de façon cohérente pour l'ensemble de la construction après travaux.

Les pignons seront traités en harmonie avec les façades.

Les murs en pierre de taille (ou avec un placage de pierres) doivent rester non enduits.
Seul en cas de mauvais état reconnu, la façade pourra être enduite au mortier de chaux.

Sont interdits :

- Les enduits blancs ;
- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres et fausses briques ;
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés,… ).

**11.4 Menuiseries et garde-corps visibles depuis l'espace public :**

Les ouvertures ou les modifications des ouvertures existantes, dans les constructions anciennes sont autorisées, à condition que leurs proportions, leurs dimensions et leurs dispositions soient conformes à celles des ouvertures existantes du bâtiment.

De façon générale, les garde-corps doivent être réalisés avec la plus grande simplicité.

**11.5 Clôtures (à l'alignement de la voie) :**

Elles doivent être de formes simples et harmonieuses et être conçues en fonction de l'architecture dominante et de l'environnement : les matériaux doivent par leur aspect et leur tonalité s'adapter au caractère des constructions et des lieux avoisinants.

*Sont autorisées :*

- Les clôtures de type mur plein, en pierre de pays ou enduit qui ne pourront excéder 1,60 m de haut ;
- Les clôtures de type mur bahut, qui devront être composées d'un muret d'1 m de haut maximum, pierre de pays ou enduit, et surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif de couleur non vive, le tout ne pouvant dépasser 1.80 m de haut.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.

Les matériaux suivants sont interdits :

- les brandes, les panneaux en bois, le grillage et les clôtures de type agricole.

**11.6 Couleurs :**

Les façades, menuiseries et les murs de clôture seront traitées conformément aux règles du nuancier départemental.

**11.7 Dispositions particulières :**

***Boutiques, signalisations et enseignes :***

- L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, les formes et les couleurs, l'ordonnancement de l'immeuble.
- En aucun cas, la hauteur des devantures ne doit dépasser celle du rez-de-chaussée.
- Lorsque leur qualité architecturale et leur bonne tenue sont reconnues, les boiseries et ferronneries anciennes devront être conservées.
- Les signalisations et enseignes sont soumises à la réglementation en vigueur; elles doivent rester discrètes et en harmonie avec le caractère du bâti.

***Permis de démolir :***
Il est rappelé qu'à l'intérieur du périmètre de protection modifié (PPM) de la Tour du Château de la Quintaine, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, la démolition de tout bâtiment existant est subordonnée à l'obtention préalable du permis de démolir prévu à l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme et sous réserve prévues à l'article L. 430.3 dudit code.
***Constructions existantes :***
La restauration ou l'agrandissement partiel d'une construction peut être effectué avec des matériaux différents de ceux de la construction concernée sous réserve d'une bonne harmonisation avec l'aspect et la couleur du bâtiment d'origine.

***Constructions annexes :***
Elles doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans ou toiture-terrasse) et de volume moins important que la construction principale.
Les matériaux seront choisis en harmonie avec la construction principale.

**11.8 Création architecturale :**

Il peut être dérogé aux règles d'aspect des constructions ci-dessus pour la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

C - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

***C1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES***

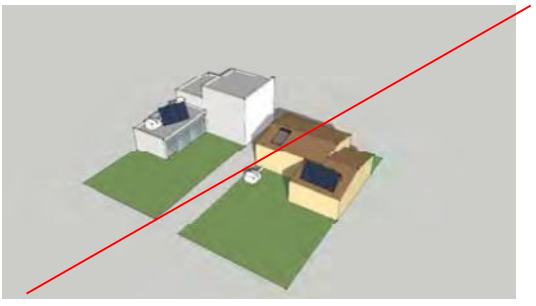
**a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires**
*Définition :*
*Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.*

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**
Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdites en façades et toitures.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf** *:*
L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène, et :
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,
  - les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

*Oui.*


*Non*

***L'implantation au sol est autorisée sous réserve de :***

- *les adosser à un autre élément*
- *les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***L'implantation sur un appentis ou bâtiment annexe*** *(toiture de véranda, …) est autorisée.*

*Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :*
*Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.*

**b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux**

*Définition :*

*Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.*

*Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :*

- *les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,*
- *les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,*
- *les capteurs à tubes sous vide.*

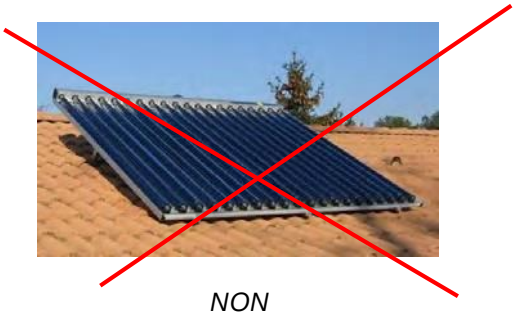
- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan sont autorisées sous réserve :

- de conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires ;
- d'adapter la composition des panneaux thermiques à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit ;
- de disposer des profils de couleur noire.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.
La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



*NON*

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires ;
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit ;
- les profils doivent être de couleur noire.
  Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

***L'implantation au sol est autorisée sous réserve de :***

- *les adosser à un autre élément*

- *les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***L'implantation sur un appentis ou bâtiment annexe*** *(toiture de véranda…) est autorisée.*

**c) Les éoliennes (domestiques de plus de 12 m de haut) sont interdites.**

***C2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE***

**a) Le doublage extérieur des façades et toitures**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5. III,2) du CU :**
  Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**
  Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
  Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales ou horizontales en clin.
  Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
  Un débord de toit de 10 cm au minimum devra être préservé.
  Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.
  Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

**b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**
  Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.
  Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**
  Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
  La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

**c) Les édifices techniques extérieurs implantés en façade** (ex : pompes à chaleur, climatiseurs…)

Ces ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

## ARTICLE UH1a - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les maisons individuelles (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  2 places de stationnement par logement.
  Dans ce cas, l'accès au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement à la condition qu'il soit relativement plat et d'une longueur suffisante (5 m minium).

- Pour les immeubles collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  1 place de stationnement pour les logements de petites tailles (T1 et T2).

  1,5 place de stationnement pour les logements de taille moyenne (T3 et T4).

  2 places de stationnement pour les logements de grande taille (T5 et plus).

- Pour le logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'Etat) :

  1 place de stationnement par logement.

- Pour les lotissements :

  Dans les opérations prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser, dans ces espaces communs, 1 place de stationnement pour trois lots créés.

- Pour les résidences, foyers et hébergements avec services collectifs (EHPAD, résidence service pour personnes âgées, résidence service pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs, résidences pour personnes handicapées, …) :

  1 place de stationnement pour 10 logements créés et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les résidences, foyers et hébergements à vocation sociale et à destination des personnes en difficulté (centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réadaptation sociale, centre d'accueil de demandeurs d'asile, résidence sociale, …) :

  1 place de stationnement pour 3 personnes reçues et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

  1 place de stationnement pour 10 lits et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les commerces :

  1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés aux services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les bureaux (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les hôtels :

  1 place de stationnement par chambre et 1 place par poste salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les restaurants :

  1 place de stationnement pour 5 m² de surface de plancher de la salle de restauration, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements d'enseignement :

  - 1er degré :
    1 place de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

  - 2nd degré :
    3 places de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

  - Enseignement supérieur (université, …) ou enseignement pour adultes :
    1 place de stationnement pour 3 personnes reçues.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements sportifs :

  1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs créées au sein de l'établissement.
  En outre, une aire de stationnement pour les véhicules de transport en commun sera aménagée.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les salles de spectacles :

  1 place de stationnement pour 5 sièges et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements industriels :

  1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.

Quand la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 50 m², 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés à l'artisanat :

  1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

**En complément des dispositions précédentes, il doit également être aménagé, dans les conditions suivantes, des locaux ou espaces pour le stationnement des cycles :**

- Pour les logements collectifs : une surface de 2 m² pour 4 logements.
- Pour les ensembles pour personnes âgées : une surface de 2 m² pour 10 chambres.
- Pour les autres résidences, foyers et hébergements : une surface de 2 m² pour 4 chambres.
- Pour les commerces, les établissements destinés aux services et les bureaux : une surface de 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (établissements d'enseignement ; établissements sportifs ; salles de spectacles ; …) : il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².
- Pour les établissements industriels et les établissements destinés à l'artisanat : une surface de 2 m² par 150 m² de surface de plancher.

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

## ARTICLE UH1a - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Dans tous les cas ci-après, l'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec la destination de celui-ci et avec le site environnant. De plus, toute la végétation existante ainsi que les arbres de haute tige existants seront, dans la mesure du possible, conservés et intégrés dans les espaces verts à aménager. Enfin, ces espaces verts seront plantés d'une végétation «champêtre » faisant une large part aux essences locales.

### 13.1 Espaces libres communs :

La dispersion d'espaces communs de petite superficie est interdite.

### 13.2 Espaces libres divers :

Les espaces libres attachés aux établissements commerciaux ou artisanaux doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, notamment le long des clôtures et des constructions dans les limites compatibles avec leurs affectations.

**13.3 Aires de stationnement :**

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront, si possible, délimitées par une haie et les espaces libres seront aménagés en espaces verts.

**13.4 Conception et plantation des aires de jeu et de loisir :**

Un très grand soin doit être apporté à la conception de ces espaces, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

## Article UH1a - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Sans objet.

## ARTICLE UH1a - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs destinés aux performances énergétiques devront être implantés de façon à garantir la bonne intégration architecturale et paysagère du projet d'ensemble.

Des adaptations aux dispositions définies à l'article 11 peuvent être acceptées, pour des projets architecturaux ou innovants de haute performance énergétique.

## ARTICLE UH1a - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# ZONE : UH1 et le sous-secteur UH1b

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit d'une zone urbaine ancienne, dense, de mixité sociale, associant zones pavillonnaires, immeubles collectifs, services publics, activités commerciales et artisanales.***
***Sur certaines séquences d'entrées de ville toutes constructions autres que des habitations sont soumises à des règles spécifiques en matière d'implantation et d'aspect extérieur.***
***Un sous secteur UH1b – correspond au triangle Guillot /Jaurès destiné à l'accueil d'un projet de logement collectif. »*** ***Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

## ARTICLE UH1 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques…).
- les constructions, à destination de :
  - industrie ;
  - agricole et exploitation forestière ;
  - fonction d'entrepôt.
- les nouvelles installations classées.
- le stationnement isolé des caravanes.
- les carrières.
- les habitations légères de loisirs.
- les dépôts de toute nature.
- les parcs d'attractions.
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes.
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

## ARTICLE UH1 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour toute opération (immeuble collectif, groupement d'habitation, lotissement …) de construction de plus de 10 logements, un pourcentage du programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux ; ce pourcentage ne saura être inférieur à :

- 20% de logements sociaux pour les opérations de 11 à 40 logements ;
- 25% de logements sociaux pour les opérations de plus de 40 logements.

Le nombre de logements est réduit à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.
**Cette disposition ne s'applique pas au sous-secteur UH1b.**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises, ne sont admises que si elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Sont également admises :

- Les constructions à usage d'établissements hôteliers, commerciaux et artisanaux.
- La restauration, l'extension et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de destination des dites constructions ;
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.

A condition que :

- Les implantations et les dispositions particulières ramènent tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les besoins en infrastructures et en réseaux soient compatibles avec les équipements publics existants ;

## ARTICLE UH1 - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte au public.
- Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène possible à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

### 3.2 Voiries :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense incendie.
- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes en utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.
- Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 9 des dispositions générales.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et en particulier ceux de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- La commune peut subordonner l'autorisation d'un lotissement ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins.

## ARTICLE UH1 - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 Eau potable :

Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

**4.2 Assainissement :**

*4.2.1 Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.
- Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.
- Les rejets d'eau provenant des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordés au réseau d'eaux pluviales.

*4.2.3 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).
- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.
- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.
- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.
- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.
- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.
- Il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières dans ce domaine.

## ARTICLE UH1 - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UH1 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**La nouvelle construction devra être implantée dans une bande de 5 m à compter de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue et en particulier si le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

Une autre implantation pourra être acceptée pour une construction nouvelle, lorsqu'une impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle (ex : parcelle en drapeau), empêche le respect de la règle générale.

Les extensions de bâtiments déjà implantés au-delà de la bande de 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

Des adaptations peuvent être autorisées pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

Pour les aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants : maintien de l'implantation existante.

Des implantations différentes sont autorisées :
- par rapport à une autre voie que celle de desserte.
- pour des annexes et piscines.

## ARTICLE UH1 - 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent jouxter les limites séparatives du terrain ou être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.

Dans la marge d'isolement, les débords de toiture de 0,50 mètre maximum sont autorisés.

***De plus :***
**Sur les séquences de la RD 941 reportées au plan**
Pour toutes autres constructions que les habitations ou leurs annexes, les implantations de bureaux, commerces et bâtiments à usage d'artisanat la règle suivante s'applique :
- les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

## ARTICLE UH1 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UH1 - 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UH1 - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il était avant la réalisation des travaux.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la hauteur maximale autorisée est de deux étages sur rez-de-chaussée, soit 12 m au point le plus haut de la construction. Des combles aménagés pourront être autorisés au-dessus du 2ème étage.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, la hauteur maximale autorisée est de trois étages sur rez-de-chaussée soit 15 m au point le plus haut de la construction.

Pour les autres constructions, la hauteur ne devra pas dépasser celle des constructions voisines existantes sans pouvoir excéder 15 mètres au point le plus haut de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UH1 - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

***Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.).***

> *« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) − Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ».*

**Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L.123-1-5. III, 2°) du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.**

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, RÉHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIÉS AU PLAN AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5. III, 2°) DU CU

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

***Le plan de zonage identifie des immeubles au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U., par un hachurage violet :***

Leur entretien, leur restauration et leur modification doivent faire appel aux techniques destinées à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

***Sont interdits :***

- La démolition des édifices si celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public ou un ensemble homogène de front bâti.
- La modification des façades et toitures, qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués.
- La suppression de la modénature et la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui serait incompatible avec la nature et le type d'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué.

**a. La maçonnerie (aspect extérieur des façades) :**

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

La composition originelle des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) est interdite sur le bâti protégé.

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ;

***Façade en pierre de taille*** *:*
En cas de réparations et modifications d'aspect, les parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille).

***Façade destinée à être enduite*** *:*
La teinte de l'enduit choisi doit être proche de celles des enduits traditionnels.

Le bardage bois peint pourra être autorisé sous réserve de ne pas recouvrir des éléments en pierre de taille ou détails architecturaux et que le matériau originel reste dominant.

**b. <u>Les couvertures</u> :**
Les toitures doivent être réalisées selon les caractéristiques du bâtiment d'origine :
- soit en tuile plate d'apparence vieillie, de teinte ocre rouge foncé-orangé,
- soit en ardoise naturelle,
- soit en tuile canal (pente de 28% à environ 35%),
- soit en tuile mécanique (pente de 35% à 45%).

**c. <u>Menuiseries extérieures</u> (vues depuis l'espace public) :**
Les menuiseries des fenêtres doivent être :
- d'un aspect cohérent avec la typologie et l'époque de la construction du bâti (proportions, dessin).
- l'aspect bois naturel ou vernis est interdit (on se réfèrera pour le choix des couleurs au nuancier en annexe), le bois peint sera favorisé.

Les volets roulant PVC sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont intérieurs.

Les volets battants en bois pleins ou persiennés existants doivent être maintenus ou restitués. Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les portes de garage doivent être en bois à larges lames verticales, sans hublot.

**d. <u>Les détails</u> :**
Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture, ... doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, ... doivent être préservés.

**e. <u>Les murs de clôture</u> repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU (par une ligne épaisse orange au plan de zonage) :**

***Sont interdits :***
- La démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou pour la création d'accès.
- La suppression des portails, portillons, piliers qui sont repérés par une étoile rouge au plan de zonage.

B - <u>CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.III,2) DU C.U.</u>

## <u>11.1 Terrains et volumes :</u>

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type «taupinière» consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

La construction devra se conformer, par son volume et ses matériaux, au caractère dominant des constructions traditionnelles présentes dans l'environnement immédiat et visible depuis le terrain d'assiette du projet.

Dans le cas de changement de destination de constructions à usage d'habitation, le volume initial doit être respecté et les extensions ou adjonctions ne doivent pas « dénaturer » la construction initiale et s'intégrer au paysage urbain environnant.

## 11.2 Toitures :

Seules les toitures en pente sont autorisées. Les pentes sont alors déterminées par celles des toitures dominantes dans la rue ou l'îlot et doivent être adaptées aux matériaux utilisés.

Les toitures mixtes (couverture en pente et terrasse) peuvent néanmoins être acceptées, notamment dans le cas de groupements d'habitations et sous réserve, d'une part que la couverture en pente reste dominante et d'autre part, que les parties admises en terrasse le soient au bénéfice de l'architecture d'ensemble.

Les constructions principales édifiées en limite séparative doivent se terminer en pignon sur la limite ou en faîtage, afin de permettre le raccordement des constructions édifiées ou à édifier sur les parcelles voisines.

Est autorisée la tuile canal et la tuile de terre cuite dite «romane» ou toute tuile mécanique d'un aspect et d'une teinte équivalents à celles présentes dans l'environnement immédiat et visibles depuis le terrain d'assiette du projet et susceptibles d'un vieillissement naturel.

Les ouvrages en toiture, de type cheminée, doivent être groupés au maximum et recouverts d'enduits de même nature et même couleur que ceux des façades.

En cas de rénovation à l'identique, de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, des matériaux de couverture et des pentes différents des règles ci-dessus pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient identiques à ceux des bâtiments d'origine.

## 11.3 Façades :

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

Pour les constructions neuves, les choix de matériaux de façade devront permettre d'avoir un aspect dominant proche de ceux utilisés pour les constructions existantes dans la rue ou l'îlot.

En cas de restauration ou d'agrandissement, les matériaux utilisés pourront être d'une autre nature que ceux de la construction principale existante. En cas d'utilisation de même matériau les couleurs seront traitées de façon cohérente pour l'ensemble de la construction après travaux.

Les pignons seront traités en harmonie avec les façades.

Les murs en pierre de taille (ou avec un placage de pierres) doivent rester non enduits.
Seul en cas de mauvais état reconnu, la façade pourra être enduite au mortier de chaux.

Sont interdits :

- Les enduits blancs ;
- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres et fausses briques ;
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.).

## 11.4 Menuiseries et garde-corps visibles depuis l'espace public :

Les ouvertures ou les modifications des ouvertures existantes, dans les constructions anciennes sont autorisées, à condition que leurs proportions, leurs dimensions et leurs dispositions soient conformes à celles des ouvertures existantes du bâtiment.

De façon générale, les garde-corps doivent être réalisés avec la plus grande simplicité.

## 11.5 Clôtures (à l'alignement de la voie):

Elles doivent être de formes simples, harmonieuses et être conçues en fonction de l'architecture dominante et de l'environnement : les matériaux doivent par leur aspect et leur tonalité s'adapter au caractère des constructions et des lieux avoisinants.

*Sont autorisées :*

- Les clôtures de type mur plein, en pierre de pays ou enduit qui ne pourront excéder 1,60 m de haut.
- Les clôtures de type mur bahut, qui devront être composées d'un muret d'1 m de haut maximum, pierre de pays ou enduit, et surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif de couleur non vive, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m de haut.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.

Les matériaux suivants sont interdits :

- les brandes, les panneaux en bois, le grillage et les clôtures de type agricole.

**11.6 Couleurs :**

Les façades, toitures, menuiseries, garde-corps et clôtures seront traités conformément aux règles du nuancier régional ou départemental assorti de son guide pratique des couleurs.

**11.7 Dispositions particulières :**

***Boutiques, signalisations et enseignes:***

- L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, les formes et les couleurs, l'ordonnancement de l'immeuble.
- En aucun cas, la hauteur des devantures ne doit dépasser celle du rez-de-chaussée.
- Lorsque leur qualité architecturale et leur bonne tenue sont reconnues, les boiseries et ferronneries anciennes devront être conservées.
- Les signalisations et enseignes sont soumises à la réglementation en vigueur; elles doivent rester discrètes et en harmonie avec le caractère du bâti.

***Permis de démolir :***

Il est rappelé qu'à l'intérieur du périmètre de protection modifié (PPM) de la Tour du Château de la Quintaine, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, la démolition de tout bâtiment existant est subordonnée à l'obtention préalable du permis de démolir prévu à l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme et sous réserve prévues à l'article L. 430.3 dudit code.

***Constructions existantes****:*

La restauration ou l'agrandissement partiel d'une construction peut être effectué avec des matériaux différents de ceux de la construction concernée sous réserve d'une bonne harmonisation avec l'aspect et la couleur du bâtiment d'origine.

***Constructions annexes :***

Elles doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans ou toiture terrasse) et de volume moins important que la construction principale.
Les matériaux seront choisis en harmonie avec la construction principale.

**11.8 Création architecturale :**

Il peut être dérogé aux règles d'aspect des constructions ci-dessus pour la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

C - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

***C1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES***

**a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires**

*Définition :*

*Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.*

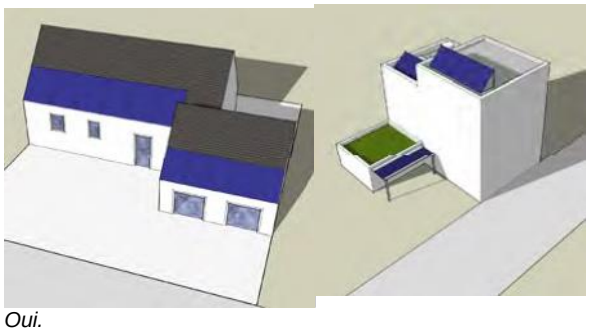
- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**
  Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdites en façades et toitures.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

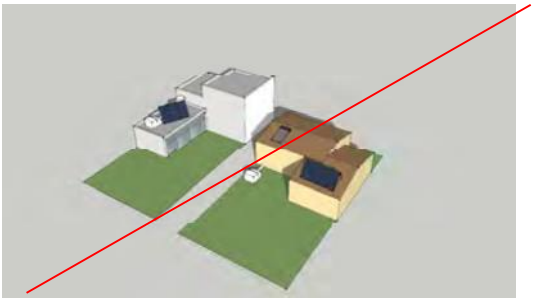
L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.



*Oui.*



*Non*

***L'implantation au sol est autorisée sous réserve de :***

- *les adosser à un autre élément*
- *les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***L'implantation sur un appentis ou bâtiment annexe** (toiture de véranda…) est autorisée.*

*Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :*
*Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.*

**b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux**

*Définition :*

*Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.*

*Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :*

- *les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,*
- *les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,*
- *les capteurs à tubes sous vide.*

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**

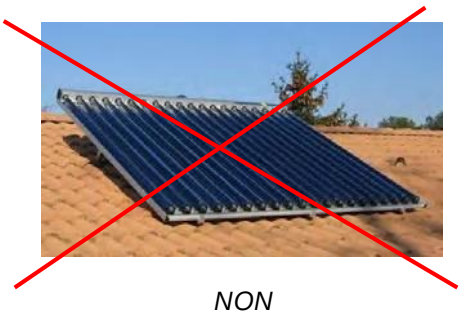
Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan sont autorisées sous réserve :

- de conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- d'adapter la composition des panneaux thermiques à la forme et aux dimensions de la couverture :
- de mettre en place des profils de couleur noire.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

  L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

  La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



*NON*

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- en adaptant la composition des panneaux thermiques à la forme et aux dimensions de la couverture :
- en mettant en œuvre des profils de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

***L'implantation au sol est autorisée sous réserve de :***

- *les adosser à un autre élément*
- *les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***L'implantation sur un appentis ou bâtiment annexe*** *(toiture de véranda…) est autorisée.*

**c) Les éoliennes (domestiques de plus de 12 m de haut) sont interdites.**

***C2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE***

**a) Le doublage extérieur des façades et toitures**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5. III,2) du CU :**

  Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

  Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

  Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

  Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales ou horizontales en clin.

  Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.

  Un débord de toit de 10 cm au minimum devra être préservé.

  Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

  Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

**b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**

  Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.
  Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

  Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
  La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

**c) Les édifices techniques extérieurs implantés en façade** (ex : pompes à chaleur, climatiseurs…)

Ces ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

## ARTICLE UH1 - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les maisons individuelles (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  2 places de stationnement par logement.
  Dans ce cas, l'accès au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement à la condition qu'il soit relativement plat et d'une longueur suffisante (5 m minium).

- Pour les immeubles collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  1 place de stationnement pour les logements de petites tailles (T1 et T2).

  1,5 place de stationnement pour les logements de taille moyenne (T3 et T4).

  2 places de stationnement pour les logements de grande taille (T5 et plus).

- Pour le logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'Etat) :

  1 place de stationnement par logement.

- Pour les lotissements :

  Dans les opérations prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser, dans ces espaces communs, 1 place de stationnement pour trois lots créés.

- Pour les résidences, foyers et hébergements avec services collectifs (EHPAD, résidence service pour personnes âgées, résidence service pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs, résidences pour personnes handicapées, …) :

  1 place de stationnement pour 10 logements créés et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les résidences, foyers et hébergements à vocation sociale et à destination des personnes en difficulté (centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réadaptation sociale, centre d'accueil de demandeurs d'asile, résidence sociale, …) :

  1 place de stationnement pour 3 personnes reçues et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

  1 place de stationnement pour 10 lits et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les commerces :

  1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés aux services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les bureaux (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les hôtels :

  1 place de stationnement par chambre et 1 place par poste salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les restaurants :

  1 place de stationnement pour 5 m² de surface de plancher de la salle de restauration, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements d'enseignement :

  - 1er degré :
    1 place de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- 2nd degré :
  3 places de stationnement par classe.
  Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Enseignement supérieur (université, …) ou enseignement pour adultes :
  1 place de stationnement pour 3 personnes reçues.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements sportifs :

  1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs créées au sein de l'établissement.
  En outre, une aire de stationnement pour les véhicules de transport en commun sera aménagée.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les salles de spectacles :

  1 place de stationnement pour 5 sièges et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements industriels :

  1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Quand la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 50 m², 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés à l'artisanat :

  1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

**En complément des dispositions précédentes, il doit également être aménagé, dans les conditions suivantes, des locaux ou espaces pour le stationnement des cycles :**

- Pour les logements collectifs : une surface de 2 m² pour 4 logements.
- Pour les ensembles pour personnes âgées : une surface de 2 m² pour 10 chambres.
- Pour les autres résidences, foyers et hébergements : une surface de 2 m² pour 4 chambres.
- Pour les commerces, les établissements destinés aux services et les bureaux : une surface de 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (établissements d'enseignement ; établissements sportifs ; salles de spectacles ; …) : il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².
- Pour les établissements industriels et les établissements destinés à l'artisanat : une surface de 2 m² par 150 m² de surface de plancher.

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

## ARTICLE UH1 - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec la destination de celui-ci et avec le site environnant. De plus, toute la végétation existante ainsi que les arbres de haute tige existants seront, dans la mesure du possible, conservés et intégrés dans les espaces verts à aménager. Enfin, ces espaces verts seront plantés d'une végétation «champêtre » faisant une large part aux essences locales.

### 13.1 Espaces libres communs :

La dispersion d'espaces communs de petite superficie est interdite.

### 13.2 Espaces libres divers :

**Sur les séquences d'entrées de ville RD941** pour toute autre construction que celles à usage d'habitation, les règles suivantes s'appliquent :

- Les espaces libres attachés aux établissements commerciaux ou artisanaux doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, notamment le long des clôtures et des constructions dans les limites compatibles avec leurs affectations.
- L'exposition de matériaux ou de véhicules est interdite.

### 13.3 Aires de stationnement :

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront, si possible, délimitées par une haie et les espaces libres seront aménagés en espaces verts.

### 13.4 Conception et plantation des aires de jeu et de loisir :

Un très grand soin doit être apporté à la conception de ces espaces, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

## Article UH1 - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Sans objet.

## ARTICLE UH1 - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs destinés aux performances énergétiques devront être implantés de façon à garantir la bonne intégration architecturale et paysagère du projet d'ensemble.

Des adaptations aux dispositions définies à l'article 11 peuvent être acceptées, pour des projets architecturaux ou innovants de haute performance énergétique.

## ARTICLE UH1 - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# ZONE : UH2 et secteur UH2p

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne, dominée largement par la fonction résidentielle individuelle, caractérisée par des zones pavillonnaires récentes, homogènes avec des constructions implantées en retrait quasi-systématique.***
***On y rencontre également des activités commerciales et artisanales.***
***Elle comporte deux secteurs UH2p assortis d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), dans lesquels les activités artisanales sont interdites, ces secteurs seront soumis à un quota de logements sociaux définit dans l'OAP (selon la taille et la localisation de l'opération):***
- ***Pré Gayaud - Rue Haute***
- ***Clemenceau***

***Sur certaines séquences d'entrées de ville toutes constructions autres que des habitations sont soumises à des règles spécifiques en matière d'implantation et d'aspect extérieur. »***
*Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.*

## ARTICLE UH2 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques…).
- les constructions, à destination de :
  - industrie,
  - agricole et exploitation forestière,
  - fonction d'entrepôt.
- les nouvelles installations classées.
- le stationnement isolé des caravanes.
- les carrières.
- les habitations légères de loisirs.
- les dépôts de toute nature.
- les parcs d'attractions.
- les garages collectifs de caravanes.
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes.
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

**Sont également interdites en secteurs UH2p :**
- les constructions à destination d'artisanat.

## ARTICLE UH2 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Pour toute opération (immeuble collectif, groupement d'habitation, lotissement …) de construction de plus de 10 logements, un pourcentage du programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux ; ce pourcentage ne saura être inférieur à :
- 20% de logements sociaux pour les opérations de 11 à 40 logements ;
- 25% de logements sociaux pour les opérations de plus de 40 logements ;

Le nombre de logements est réduit à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises, ne sont admises que si elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Sont également admises :

- Les constructions à usage d'établissements hôteliers, commerciaux et artisanaux.
- La restauration, l'extension et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de destination des dites constructions ;
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.

A condition que :

- Les implantations et les dispositions particulières ramènent tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les besoins en infrastructures et en réseaux soient compatibles avec les équipements publics existants ;
- Les implantations et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans les bâtis environnants.

**Rappels :**
Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
*Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.*

**<u>En outre dans les secteurs UH2p :</u>**

Sont admises, les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

- Soit qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;
- Soit qu'elles fassent l'objet d'une opération par tranches ;

et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## ARTICLE UH2 - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### <u>3.1 Accès :</u>

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte au public.
- Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène possible à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

### <u>3.2 Voiries :</u>

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense incendie.

- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes en utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.
- Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 9 des dispositions générales.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et en particulier ceux de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- La commune peut subordonner l'autorisation d'un lotissement ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins.

## ARTICLE UH2 - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 Eau potable :

Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

### 4.2 Assainissement :

*4.2.1 Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique.

- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.

- Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.

*4.2.4 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

*4.2.3 Eaux usées industrielles :*

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau d'assainissement.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

## ARTICLE UH2 - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UH2 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**- La nouvelle construction devra être implantée à 5 m minimum de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue et en particulier si le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,

Les extensions de bâtiments déjà implantés en-deçà des 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des adaptations peuvent être autorisées :
  - pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent,
  - pour les aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants : l'implantation sera maintenue,
  - par rapport à une autre voie que celle de desserte.

**De plus, sur les séquences de la RD 941** reportées au plan par un trait rosé et sauf impossibilités techniques liées à la configuration de la parcelle (ex : parcelle en drapeau), pour toutes constructions autres que les habitations et leurs annexes, les règles suivantes s'appliquent :
- les nouvelles constructions doivent être implantées dans la bande des 5 m,
- les clôtures doivent être à alignement de la voie principale.

## ARTICLE UH2 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent jouxter les limites séparatives du terrain ou être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.

- Dans la marge d'isolement, les débords de toiture de 0,50 mètre maximum sont autorisés.

- **De plus, sur les séquences de la RD 941** reportées au plan et pour toutes constructions autres que les habitations, les implantations de bureaux, commerciales et artisanales la règle suivante s'applique:

- les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

## ARTICLE UH2 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UH2 - 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UH2 - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur sera mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il était avant la réalisation des travaux.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la hauteur maximale autorisée est de deux étages sur rez-de-chaussée, soit 12 m au point le plus haut de la construction. Des combles aménagés pourront être autorisés au-dessus du 2ème étage.

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, la hauteur maximale autorisée est de trois étages sur rez-de-chaussée soit 15 m au point le plus haut de la construction.

- Pour les autres constructions, la hauteur ne devra pas dépasser celle des constructions voisines existantes sans pouvoir excéder 15 mètres au point le plus haut de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UH2 - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

***Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.).***

> *« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) . − Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ».*

**Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L.123-1-5. III, 2°) du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.**

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIES AU PLAN AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5. III, 2°) DU CU

> Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

***Le plan de zonage identifie des immeubles au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U., par un hachurage violet :***
Leur entretien, leur restauration et leur modification doivent faire appel aux techniques destinées à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

***Sont interdits :***
-La démolition des édifices si celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public ou un ensemble homogène de front bâti.

-La modification des façades et toitures, qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués.

-La suppression de la modénature et la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui serait incompatible avec la nature et le type d'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué.

**a. La maçonnerie (aspect extérieur des façades) :**
Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

La composition originelle des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.
La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) est interdite sur le bâti protégé.

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité :
***Façade en pierre de taille*** *:*
En cas de réparations et modifications d'aspect, les parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille).

***Façade destinée à être enduite*** *:*
La teinte de l'enduit choisi doit être proche de celles des enduits traditionnels.
Le bardage bois peint pourra être autorisé sous réserve de ne pas recouvrir des éléments en pierre de taille ou détails architecturaux et que le matériau originel reste dominant.

**b. Les couvertures :**
Les toitures doivent être réalisées, selon les caractéristiques du bâtiment d'origine :
-soit en tuile plate d'apparence vieillie, de teinte ocre rouge foncé-orangé,
-soit en ardoise naturelle,
-soit en tuile canal (pente de 28% à environ 35%)
- soit en tuile mécanique (pente de 35% à 45%)

**c. Menuiseries extérieures (visibles depuis l'espace public):**
Les menuiseries des fenêtres doivent être :
- d'un aspect cohérent avec la typologie et l'époque de la construction du bâti (proportions, dessin).
- l'aspect bois naturel ou vernis est interdit (on se réfèrera pour le choix des couleurs au nuancier en annexe), le bois peint sera favorisé.

Les volets roulant PVC sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont intérieurs.

Les volets battants en bois pleins ou persiennés existants doivent être maintenus ou restitués. Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les portes de garages doivent être en bois à larges lames verticales, sans hublot.

**d. Les détails :**
Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture, ... doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, ... doivent être préservés.

**e. <u>Les murs de clôture</u> repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU** (par une ligne épaisse orange au plan de zonage) :

***Sont interdits :***

-La démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou pour la création d'accès.

-La suppression des portails, portillons, piliers qui sont repérés par une étoile rouge au plan de zonage.

B - <u>CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.III,2) DU C.U.</u>

**<u>11.1 Terrains et volumes :</u>**

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type «taupinière» consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

La construction devra se conformer, par son volume et ses matériaux, au caractère dominant des constructions traditionnelles présentes dans le voisinage.

En particulier les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat ne doivent pas présenter des volumes « cubes » en bardages, mais respecter dans son volume et ses matériaux, le paysage urbain résidentiel environnant.

Dans le cas de changement de destination de constructions à usage d'habitation, le volume initial doit être respecté et les extensions ou adjonctions ne doivent pas « dénaturer » la construction initiale et s'intégrer au paysage urbain environnant.

**<u>11.2 Toitures :</u>**

Seules les toitures en pente sont autorisées. Les pentes sont alors déterminées par celles des toitures dominantes dans la rue ou l'îlot et doivent être adaptées aux matériaux utilisés.

Les toitures mixtes (couverture en pente et terrasse) peuvent néanmoins être acceptées, notamment dans le cas de groupements d'habitations et sous réserve, d'une part que la couverture en pente reste dominante et d'autre part, que les parties admises en terrasse le soient au bénéfice de l'architecture d'ensemble.

Les constructions principales édifiées en limite séparative doivent se terminer en pignon sur la limite ou en faîtage, afin de permettre le raccordement des constructions édifiées ou à édifier sur les parcelles voisines.

Est autorisée la tuile canal et la tuile de terre cuite dite «romane» ou toute tuile mécanique d'un aspect et d'une teinte équivalents à ceux de la tuile canal et susceptible d'un vieillissement naturel.

Les ouvrages en toiture, de type cheminée, doivent être groupés au maximum et recouverts d'enduits de même nature et même couleur que ceux des façades.

En cas de rénovation à l'identique, de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, des matériaux de couverture et des pentes différents des règles ci-dessus pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient identiques à ceux des bâtiments d'origine.

**<u>11.3 Façades :</u>**

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

Pour les constructions neuves, les choix de matériaux de façade, devront permettre d'avoir un aspect dominant proche de ceux utilisés pour les constructions existantes dans la rue ou l'îlot.

En cas de restauration ou d'agrandissement, les matériaux utilisés pourront être d'une autre nature que ceux de la construction principale existante. En cas d'utilisation de même matériau les couleurs seront traitées de façon cohérente pour l'ensemble de la construction après travaux.

Les pignons seront traités en harmonie avec les façades.
Les murs en pierre de taille (ou avec un placage de pierres) doivent rester non enduits.
Seul en cas de mauvais état reconnu, la façade pourra être enduite au mortier de chaux.

Sont interdits :

- Les enduits blancs,
- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres et fausses briques,
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.).

Les bardages en matériaux composites pourront être autorisés sous réserve d'avoir un aspect proche de celui du bois peint.

**11.4 Menuiseries et garde-corps visibles depuis l'espace public:**

Les ouvertures ou les modifications des ouvertures existantes, dans les constructions anciennes sont autorisées, à condition que leurs proportions, leurs dimensions et leurs dispositions soient conformes à celles des ouvertures existantes du bâtiment.
De façon générale, les garde-corps doivent être réalisés avec la plus grande simplicité.

**11.5 Clôtures (à l'alignement de la voie):**

Elles doivent être de formes simples et harmonieuses et être conçues en fonction de l'architecture dominante et de l'environnement : les matériaux doivent par leur aspect et leur tonalité s'adapter au caractère des constructions et des lieux avoisinants.

*Sont autorisées :*

- Les clôtures de type mur plein, en pierre de pays ou enduit qui ne pourront excéder 1,60 m de haut
- Les clôtures de type mur bahut, qui devront être composées d'un muret d'1 m de haut maximum, pierre de pays ou enduit, et surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif de couleur non vive, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m de haut.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.

Les matériaux suivants sont interdits :
- les brandes, les panneaux en bois, le grillage et les clôtures de type agricole.

**11.6 Couleurs :**

Les façades, toitures, menuiseries, garde-corps et clôtures seront traités conformément aux règles du « nuancier régional » ou « départemental » assorti de son guide pratique des couleurs.

**11.7 Dispositions particulières :**

***Boutiques, signalisations et enseignes:***
- L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, les formes et les couleurs, l'ordonnancement de l'immeuble.
- En aucun cas, la hauteur des devantures ne doit dépasser celle du rez-de-chaussée.
- Lorsque leur qualité architecturale et leur bonne tenue sont reconnues, les boiseries et ferronneries anciennes devront être conservées.
- Les signalisations et enseignes sont soumises à la réglementation en vigueur; elles doivent rester discrètes et en harmonie avec le caractère du bâti.

***Permis de démolir :***
Il est rappelé qu'à l'intérieur du périmètre de protection modifié (PPM) de la Tour du Château de la Quintaine, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, la démolition de tout bâtiment existant est subordonnée à l'obtention préalable du permis de démolir prévu à l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme et sous réserve prévues à l'article L. 430.3 dudit code.

***Constructions existantes***:
La restauration ou l'agrandissement partiel d'une construction peut être effectué avec des matériaux différents de ceux de la construction concernée sous réserve d'une bonne harmonisation avec l'aspect et la couleur du bâtiment d'origine.

***Constructions annexes :***
Elles doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans ou toiture terrasse) et de volume moins important que la construction principale.
Les matériaux seront choisis en harmonie avec la construction principale.

**11.8 Création architecturale :**

Il peut être dérogé aux règles d'aspect des constructions ci-dessus pour la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

C - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

***C1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES***

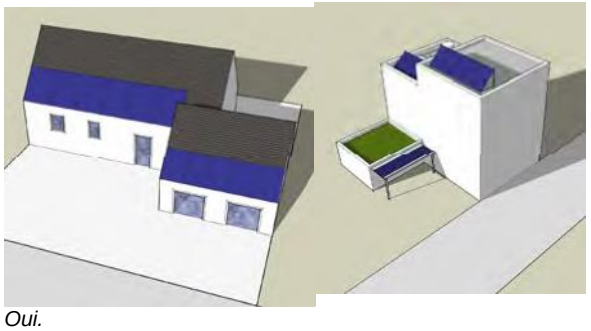
**a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires**

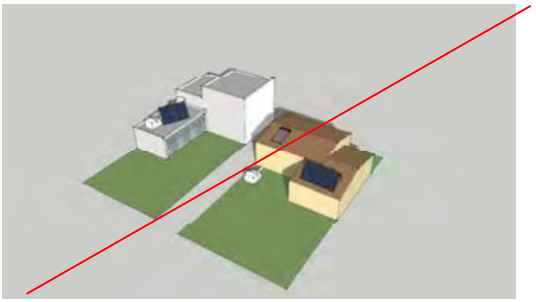
*Définition :*
*Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.*

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**
  Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdites en façades et toitures.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**
  L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture :
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
  - les profils doivent être de couleur noire.

  Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.


*Oui.*


*Non*

***L'implantation au sol est autorisée sous réserve de :***

*- les adosser à un autre élément*
*- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***L'implantation sur un appentis ou bâtiment annexe*** *(toiture de véranda…) est autorisée.*

*Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :*
*Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.*

**b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux**

*Définition :*
*Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.*

*Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :*
- *les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,*
- *les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,*
- *les capteurs à tubes sous vide.*

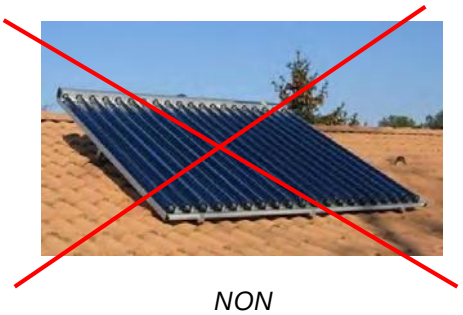
- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan sont autorisées sous réserve :
- de conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires ;
- d'adapter la composition des panneaux thermiques à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit ;
- de disposer des profils de couleur noire.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.

La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



*NON*

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :
- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

***L'implantation au sol est autorisée sous réserve de :***

*- les adosser à un autre élément*
*- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***L'implantation sur un appentis ou bâtiment annexe** (toiture de véranda…) est autorisée.*

**c) Les éoliennes (domestiques de plus de 12 m de haut) sont interdites.**

***C2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE***

**a) Le doublage extérieur des façades et toitures**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5. III,2) du CU :**

  Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

  Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
  Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales ou horizontales en clin.
  Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
  Un débord de toit de 10 cm au minimum devra être préservé.
  Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

  Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

**b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**

  Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.
  Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

  Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
  La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

**c) Les édifices techniques extérieurs implantés en façade** (ex : pompes à chaleur, climatiseurs…)

Ces ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

## ARTICLE UH2 - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les maisons individuelles (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  2 places de stationnement par logement.
  Dans ce cas, l'accès au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement à la condition qu'il soit relativement plat et d'une longueur suffisante (5 m minium).

- Pour les immeubles collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  1 place de stationnement pour les logements de petites tailles (T1 et T2).

  1,5 place de stationnement pour les logements de taille moyenne (T3 et T4).

  2 places de stationnement pour les logements de grande taille (T5 et plus).

- Pour le logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'Etat) :

  1 place de stationnement par logement.

- Pour les lotissements :

  Dans les opérations prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser, dans ces espaces communs, 1 place de stationnement pour trois lots créés.

- Pour les résidences, foyers et hébergements avec services collectifs (EHPAD, résidence service pour personnes âgées, résidence service pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs, résidences pour personnes handicapées, …) :

  1 place de stationnement pour 10 logements créés et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les résidences, foyers et hébergements à vocation sociale et à destination des personnes en difficulté (centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réadaptation sociale, centre d'accueil de demandeurs d'asile, résidence sociale, …) :

  1 place de stationnement pour 3 personnes reçues et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

  1 place de stationnement pour 10 lits et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les commerces :

  1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.

Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés aux services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les bureaux (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les hôtels :

  1 place de stationnement par chambre et 1 place par poste salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les restaurants :

  1 place de stationnement pour 5 m² de surface de plancher de la salle de restauration, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements d'enseignement :

  - 1er degré :
    1 place de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

  - 2nd degré :
    3 places de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

  - Enseignement supérieur (université, …) ou enseignement pour adultes :
    1 place de stationnement pour 3 personnes reçues.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements sportifs :

  1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs créées au sein de l'établissement.
  En outre, une aire de stationnement pour les véhicules de transport en commun sera aménagée.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les salles de spectacles :

  1 place de stationnement pour 5 sièges et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés à l'artisanat :

  1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.

Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

**En complément des dispositions précédentes, il doit également être aménagé, dans les conditions suivantes, des locaux ou espaces pour le stationnement des cycles :**

- Pour les logements collectifs : une surface de 2 m² pour 4 logements.
- Pour les ensembles pour personnes âgées : une surface de 2 m² pour 10 chambres.
- Pour les autres résidences, foyers et hébergements : une surface de 2 m² pour 4 chambres.
- Pour les commerces, les établissements destinés aux services et les bureaux : une surface de 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (établissements d'enseignement ; établissements sportifs ; salles de spectacles ; …) : il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².
- Pour les établissements industriels et les établissements destinés à l'artisanat : une surface de 2 m² par 150 m² de surface de plancher.

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

## ARTICLE UH2 - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec la destination de celui-ci et avec le site environnant. De plus, toute la végétation existante ainsi que les arbres de haute tige existantes seront, dans la mesure du possible, conservés et intégrés dans les espaces verts à aménager. Enfin, ces espaces verts seront plantés d'une végétation « champêtre » faisant une large part aux essences locales.

### 13.1 Espaces libres communs :

La dispersion d'espaces communs de petite superficie est interdite.

### 13.2 Espaces libres divers :

**Sur les séquences d'entrées de ville RD941** pour toute autre construction que celles à usage d'habitation, les règles suivantes s'appliquent :

- Les espaces libres attachés aux établissements commerciaux ou artisanaux doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, notamment le long des clôtures et des constructions dans les limites compatibles avec leurs affectations.
- L'exposition de matériaux ou de véhicules est interdite.

**13.3 Aires de stationnement :**

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront, si possible, délimitées par une haie et les espaces libres seront aménagés en espaces verts.

**13.4 Conception et plantation des aires de jeu et de loisir :**

Un très grand soin doit être apporté à la conception de ces espaces, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

## ARTICLE UH2 - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UH2 - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs destinés aux performances énergétiques devront être implantés de façon à garantir la bonne intégration architecturale et paysagère du projet d'ensemble.

Des adaptations aux dispositions définies à l'article 11 peuvent être acceptées, pour des projets architecturaux ou innovants de haute performance énergétique.

## ARTICLE UH2 - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# ZONE : UH3

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit d'une zone périurbaine de faible densité ou des hameaux, accueillant des habitations individuelles, exclusivement.***
***Cette zone urbaine a vocation à conserver un caractère rural dominant. »***
*Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.*

## ARTICLE UH3 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques…).
- les constructions, à destination de :
  - commerce, sauf dispositions particulières prévues à l'article 2,
  - industrie,
  - agricole et exploitation forestière.
  - hébergement hôtelier
- les nouvelles installations classées.
- le stationnement isolé de caravanes ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- les carrières.
- les habitats légers, de loisirs ou non.
- les dépôts de toute nature.
- les parcs d'attractions.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes.
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

## ARTICLE UH3 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises, ne sont admises que si elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Sont également admis :
- Les surfaces de vente d'une superficie maximale de 100 m² de plancher.
- Les lotissements et opérations groupées, sous conditions de répondre aux obligations et à la réglementation de l'assainissement, en vigueur.
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.

A condition que :
- Les implantations et les dispositions particulières ramènent tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Les besoins en infrastructures et en réseaux soient compatibles avec les équipements publics existants ;
- Les implantations et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans les bâtis environnants.

## ARTICLE UH3 - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte au public.
- Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène possible à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

### 3.2 Voiries :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense incendie.
- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes en utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.
- Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 9 des dispositions générales.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et en particulier ceux de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- La commune peut subordonner l'autorisation de construire à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins.

## ARTICLE UH3 - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 Eau potable :

Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

### 4.2 Assainissement :

#### *4.2.1 Eaux usées :*

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle autorisée, conformément au Code de la Santé Publique, lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, selon les dispositions règlementaires en vigueur.

- Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau public, lorsqu'il sera réalisé. Les bénéficiaires de cette disposition sont tenus de se brancher à leurs frais dès qu'il sera réalisé et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.

- Les rejets d'eau provenant des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordés au réseau d'eaux pluviales sauf incapacité technique.

*4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphonie et autres :**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

- Il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières.

## ARTICLE UH3 - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UH3 - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**- La nouvelle construction devra être implantée à 5 m minimum de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue et en particulier si le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,

Les extensions de bâtiments déjà implantés en-deçà des 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des adaptations peuvent être autorisées :
  - pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent,
  - pour les aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants : l'implantation sera maintenue,
  - par rapport à une autre voie que celle de desserte.

## ARTICLE UH3 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent jouxter les limites séparatives du terrain ou être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.

- Dans la marge d'isolement, les débords de toiture de 0,50 mètre maximum sont autorisés.

## ARTICLE UH3 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UH3 - 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions cumulée est limitée à 60% de la surface totale de la parcelle.
Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60% seront autorisés.
Cette règle ne s'applique pas pour les opérations ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UH3 - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur sera mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il était avant la réalisation des travaux.

- La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 avec possibilité d'aménager les combles, soit 12 m au faîtage.

- La hauteur des annexes est limitée à 6 m au faîtage.

- L'aménagement ou le changement d'affectation d'une construction existante sera autorisé dans le cas où la hauteur de R + 1 ou 12 m est déjà dépassée.

- Cette règle ne s'applique pas pour les opérations ou installations d'intérêt collectif.

## ARTICLE UH3 - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

***Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.).***

> *« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007 − Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ».*

**Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L.123-1-5. III, 2°) du C.U., de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.**

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, RÉHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIÉS AU PLAN AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5. III, 2°) DU CU

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

***Le plan de zonage identifie des immeubles au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U., par un hachurage violet :***

Leur entretien, leur restauration et leur modification doivent faire appel aux techniques destinées à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

***Sont interdits :***
-La démolition des édifices si celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public ou un ensemble homogène de front bâti.

-La modification des façades et toitures, qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués.

-La suppression de la modénature et la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui serait incompatible avec la nature et le type d'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué.

**a. La maçonnerie (aspect extérieur des façades)** :
Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

La composition originelle des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.
La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) est interdite sur le bâti protégé.

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité :
***Façade en pierre de taille*** *:*
En cas de réparations et modifications d'aspect les parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille).

***Façade destinée à être enduite*** *:*
La teinte de l'enduit choisi doit être proche de celles des enduits traditionnels.
Le bardage bois peint pourra être autorisé sous réserve de ne pas recouvrir des éléments en pierre de taille ou détails architecturaux et que le matériau originel reste dominant.

**b. Les couvertures :**
Les toitures doivent être réalisées, selon les caractéristiques du bâtiment d'origine :
-soit en tuile plate d'apparence vieillie, de teinte ocre rouge foncé-orangé
-soit en ardoise naturelle
-soit en tuile canal (pente de 28% à environ 35%)
- soit en tuile mécanique (pente de 35% à 45%)

**c. Menuiseries extérieures (visibles depuis l'espace public):**
Les menuiseries des fenêtres doivent être :
- d'un aspect cohérent avec la typologie et l'époque de la construction du bâti (proportions, dessin).
- [2]l'aspect bois naturel ou vernis est interdit (on se réfèrera pour le choix des couleurs au nuancier en annexe), le bois peint sera favorisé.

Les volets roulant PVC sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont intérieurs.
Les volets battants en bois pleins ou persiennés existants doivent être maintenus ou restitués. Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les portes de garages doivent être en bois à larges lames verticales, sans hublot.

**d. Les détails :**

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture,… doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors,... doivent être préservés.

**e. Les murs de clôture repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU** (par une ligne épaisse orange au plan de zonage) :

***Sont interdits :***

-La démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou pour la création d'accès.
-La suppression des portails, portillons, piliers qui sont repérés par une étoile rouge au plan de zonage.

B - CREATION DÉDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.III,2) DU C.U.

**11.1 Terrains et volumes :**

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type « taupinière » consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

La construction devra se conformer, par son volume et ses matériaux, au caractère dominant des constructions traditionnelles présentes dans le voisinage.

En particulier les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat ne doivent pas présenter des volumes « cubes » en bardages, mais respecter leur volume et leurs matériaux, le paysage résidentiel environnant.

Dans le cas de changement de destination de constructions à usage d'habitation, le volume initial doit être respecté et les extensions ou adjonctions ne doivent pas « dénaturer » la construction initiale et s'intégrer au paysage urbain environnant.

**11.2 Toitures :**

Seules les toitures en pente sont autorisées. Les pentes sont alors déterminées par celles des toitures dominantes dans la rue ou secteur environnant et doivent être adaptées aux matériaux utilisés.

Les toitures mixtes (couverture en pente et terrasse) peuvent néanmoins être acceptées, notamment dans le cas de groupements d'habitations et sous réserve, d'une part que la couverture en pente reste dominante et d'autre part, que les parties admises en terrasse le soient au bénéfice de l'architecture d'ensemble.

Les constructions principales édifiées en limite séparative doivent se terminer en pignon sur la limite ou en faîtage, afin de permettre le raccordement des constructions édifiées ou à édifier sur les parcelles voisines.

Est autorisée la tuile canal et la tuile de terre cuite dite «romane» ou toute tuile mécanique d'un aspect et d'une teinte équivalents à ceux de la tuile canal et susceptible d'un vieillissement naturel.

Les ouvrages en toiture, de type cheminée, doivent être groupés au maximum et recouverts d'enduits de même nature et même couleur que ceux des façades.

En cas de rénovation à l'identique, de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, des matériaux de couverture et des pentes différents des règles ci-dessus pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient identiques à ceux des bâtiments d'origine.

**11.3 Façades :**

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

Pour les constructions neuves, le choix des matériaux de façade, devra permettre d'avoir un aspect dominant proche de ceux utilisés pour les constructions existantes dans la rue ou l'îlot.

En cas de restauration ou d'agrandissement, les matériaux utilisés pourront être d'une autre nature que ceux de la construction principale existante. En cas d'utilisation de même matériau les couleurs seront traitées de façon cohérente pour l'ensemble de la construction après travaux.

Les pignons seront traités en harmonie avec les façades.

Les murs en pierre de taille (ou avec un placage de pierres) doivent rester non enduits.
Seul en cas de mauvais état reconnu, la façade pourra être enduite au mortier de chaux.

Sont interdits :

- Les enduits blancs ;
- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres et fausses briques.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.).

Les bardages en matériaux composites pourront être autorisés sous réserve d'avoir un aspect proche de celui du bois peint.

**11.4 Menuiseries et garde-corps visibles depuis l'espace public:**

Les ouvertures ou les modifications des ouvertures existantes, dans les constructions anciennes sont autorisées, à condition que leurs proportions, leurs dimensions et leurs dispositions soient conformes à celles des ouvertures existantes du bâtiment.
De façon générale, les garde-corps doivent être réalisés avec la plus grande simplicité.

**11.5 Clôtures (à l'alignement de la voie):**

- Elles doivent être de formes simples et harmonieuses et être conçues en fonction de l'architecture dominante et de l'environnement : les matériaux doivent par leur aspect et leur tonalité s'adapter au caractère des constructions et des lieux avoisinants.

*Sont autorisées :*

- Les clôtures de type mur plein, en pierre de pays ou enduit qui ne pourront excéder 1,60 m de haut,
- Les clôtures de type mur bahut, qui devront être composées d'un muret d'1 m de haut maximum, pierre de pays ou enduit, et surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif de couleur non vive, le tout ne pouvant dépasser 1,80m de haut,
- Les clôtures composées d'un grillage souple de couleur non vive doublé d'une haie.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.

Les matériaux suivants sont interdits :
- les brandes, les panneaux en bois, les clôtures de type agricole.

**11.6 Couleurs :**

Les façades, toitures, menuiseries, garde-corps et clôtures seront traités conformément aux règles du « nuancier régional » ou « départemental » assorti de son guide pratique des couleurs.

**11.7 Dispositions particulières :**

***Boutiques, signalisations et enseignes:***
- L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, les formes et les couleurs, l'ordonnancement de l'immeuble.
- En aucun cas, la hauteur des devantures ne doit dépasser celle du rez-de-chaussée.
- Lorsque leur qualité architecturale et leur bonne tenue sont reconnues, les boiseries et ferronneries anciennes devront être conservées.
- Les signalisations et enseignes sont soumises à la réglementation en vigueur; elles doivent rester discrètes et en harmonie avec le caractère du bâti.

***Permis de démolir :***
Il est rappelé qu'à l'intérieur du périmètre de protection modifié (PPM) de la Tour du Château de la Quintaine, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, la démolition de tout bâtiment existant est subordonnée à l'obtention préalable du permis de démolir prévu à l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme et sous réserve prévues à l'article L. 430.3 dudit code.

***Constructions existantes:***
La restauration ou l'agrandissement partiel d'une construction peut être effectué avec des matériaux différents de ceux de la construction concernée sous réserve d'une bonne harmonisation avec l'aspect et la couleur du bâtiment d'origine.

***Constructions annexes :***
Elles doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans ou toiture terrasse) et de volume moins important que la construction principale.
Les matériaux seront choisis en harmonie avec la construction principale.

**11.8 Création architecturale :**

Il peut être dérogé aux règles d'aspect des constructions ci-dessus pour la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

C - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

***C1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES***

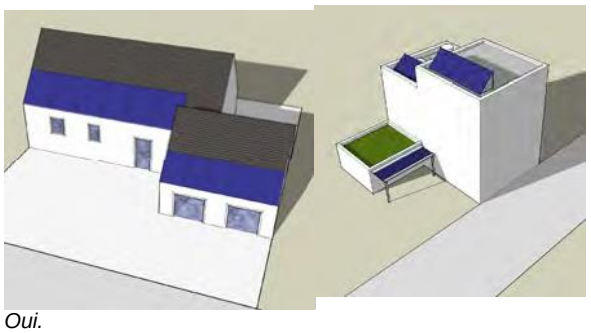
**a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires**

*Définition :*
*Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.*

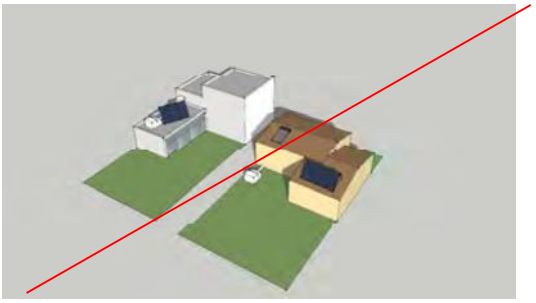
- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**
  Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdits en façades et toitures.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**
  L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture :
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture.
  - les profils doivent être de couleur noire.

  Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.



*Oui.*



*Non*

***L'implantation au sol est autorisée sous réserve de :***

*- les adosser à un autre élément*
*- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***L'implantation sur un appentis ou bâtiment annexe** (toiture de véranda…) est autorisée.*

*Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :*
*Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.*

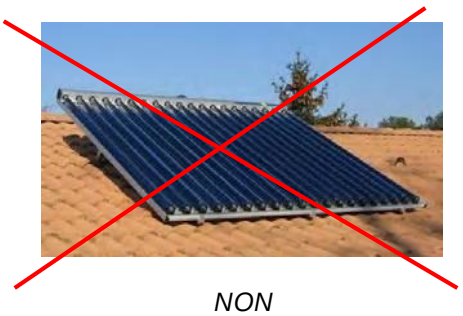
**b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux**

*Définition :*
*Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.*

*Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :*
- *les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,*
- *les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,*
- *les capteurs à tubes sous vide.*

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**
  Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan sont autorisées sous réserve :
  - de conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - d'adapter la composition des panneaux thermiques à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,
  - de disposer des profils de couleur noire.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**
  L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.
  La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



*NON*

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

***L'implantation au sol est autorisée sous réserve de :***

*- les adosser à un autre élément*
*- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***L'implantation sur un appentis ou bâtiment annexe** (toiture de véranda…) est autorisée.*

**c) Les éoliennes (domestiques de plus de 12 m de haut) sont interdites.**

***C2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE***

**a) Le doublage extérieur des façades et toitures**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5. III,2) du CU :**

  Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

  Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
  Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales ou horizontales en clin.
  Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
  Un débord de toit de 10 cm au minimum devra être préservé.
  Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

  Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

**b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**

  Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.
  Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

  Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
  La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

**c) Les édifices techniques extérieurs implantés en façade** (ex : pompes à chaleur, climatiseurs…)

Ces ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

## ARTICLE UH3 - 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les maisons individuelles (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  2 places de stationnement par logement.
  Dans ce cas, l'accès au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement à la condition qu'il soit relativement plat et d'une longueur suffisante (5 m minium).

- Pour les immeubles collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  1 place de stationnement pour les logements de petites tailles (T1 et T2).

  1,5 place de stationnement pour les logements de taille moyenne (T3 et T4).

  2 places de stationnement pour les logements de grande taille (T5 et plus).

- Pour les lotissements :

  Dans les opérations prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser, dans ces espaces communs, 1 place de stationnement pour trois lots créés.

- Pour les résidences, foyers et hébergements avec services collectifs (EHPAD, résidence service pour personnes âgées, résidence service pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs, résidences pour personnes handicapées, …) :

  1 place de stationnement pour 10 logements créés et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les résidences, foyers et hébergements à vocation sociale et à destination des personnes en difficulté (centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réadaptation sociale, centre d'accueil de demandeurs d'asile, résidence sociale, …) :

  1 place de stationnement pour 3 personnes reçues et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

  1 place de stationnement pour 10 lits et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les commerces :

  1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés aux services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les bureaux (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les hôtels :

  1 place de stationnement par chambre et 1 place par poste salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les restaurants :

  1 place de stationnement pour 5 m² de surface de plancher de la salle de restauration, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements d'enseignement :

  - 1er degré :
    1 place de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

  - 2nd degré :
    3 places de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

  - Enseignement supérieur (université, …) ou enseignement pour adultes :
    1 place de stationnement pour 3 personnes reçues.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements sportifs :

  1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs créées au sein de l'établissement.
  En outre, une aire de stationnement pour les véhicules de transport en commun sera aménagée.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les salles de spectacles :

  1 place de stationnement pour 5 sièges et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés à l'artisanat :

  1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

**En complément des dispositions précédentes, il doit également être aménagé, dans les conditions suivantes, des locaux ou espaces pour le stationnement des cycles :**

- Pour les logements collectifs : une surface de 2 m² pour 4 logements.
- Pour les ensembles pour personnes âgées : une surface de 2 m² pour 10 chambres.
- Pour les autres résidences, foyers et hébergements : une surface de 2 m² pour 4 chambres.
- Pour les commerces, les établissements destinés aux services et les bureaux : une surface de 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (établissements d'enseignement ; établissements sportifs ; salles de spectacles ; …) : il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².
- Pour les établissements industriels et les établissements destinés à l'artisanat : une surface de 2 m² par 150 m² de surface de plancher.

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

## ARTICLE UH3 - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec la destination de celui-ci et avec le site environnant. De plus, toute la végétation existante ainsi que les arbres de haute tige existants seront, dans la mesure du possible, conservés et intégrés dans les espaces verts à aménager. Enfin, ces espaces verts seront plantés d'une végétation « champêtre » faisant une large part aux essences locales.

## ARTICLE UH3 - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UH3 - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs destinés aux performances énergétiques devront être implantés de façon à garantir la bonne intégration architecturale et paysagère du projet d'ensemble.

Des adaptations aux dispositions définies à l'article 11 peuvent être acceptées, pour des projets architecturaux ou innovants de haute performance énergétique.

## ARTICLE UH3 - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# ZONE : UH4

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit d'une zone péri-urbaine de faible densité ou des hameaux, accueillant des habitations individuelles, sous couvert boisé ou en corridor humide. Cette zone urbaine a vocation à conserver un caractère rural dominant. »***
*Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.*

## ARTICLE UH4 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques…).
- Les nouvelles divisions parcellaires en vue de construire.
- les constructions, à destination de :
  - commerce,
  - hébergement hôtelier,
  - industrie,
  - agricole et exploitation forestière,
  - fonction d'entrepôt.
- les nouvelles installations classées.
- le stationnement isolé des caravanes ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- les carrières.
- les habitats légers, de loisirs ou non.
- les dépôts de toute nature
- les parcs d'attractions
- les parcs résidentiels de loisirs.
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes.
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

## ARTICLE UH4 - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :
- Les opérations et installations d'intérêt collectif.
- La reconstruction de tout bâtiment détruit après sinistre.

A condition que :
- les implantations et les dispositions particulières ramènent tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les besoins en infrastructures et en réseaux soient compatibles avec les équipements publics existants,
- les implantations et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le tissu bâti environnants et tiennent compte de la nature des sols.

## ARTICLE UH4 - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

### 3.1 Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

**3.2 Voirie :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privé de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel contre l'incendie.

Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

## ARTICLE UH4 - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

**4.1 Eau potable :**

Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

**4.2 Assainissement :**

*4.2.1 Eaux usées :*

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle autorisée, conformément au Code de la Santé Publique, lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, selon le règlement d'assainissement de la commune.

- Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau public, lorsqu'il sera réalisé. Les bénéficiaires de cette disposition sont tenus de se brancher à leurs frais dès qu'il sera réalisé et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.

- Les rejets d'eau provenant des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordés au réseau d'eaux pluviales sauf incapacité technique.

*4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures

compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

### 4.3 Réseaux d'électricité, de téléphonie et autres :

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

- Il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières.

## ARTICLE UH4 - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UH4 -6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**La nouvelle construction devra être implantée à 5 m minimum de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.

Les extensions de bâtiments déjà implantés en deçà de la bande de 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des adaptations peuvent être autorisées :
  - pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent,
  - pour les aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants : l'implantation sera maintenue,
  - par rapport à une autre voie que celle de desserte.

## ARTICLE UH4 - 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent jouxter les limites séparatives du terrain ou être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.

- Dans la marge d'isolement, les débords de toiture de 0,50 mètre maximum sont autorisés.

## ARTICLE UH4 - 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, piscines, …) et les abris pour animaux autres que les bâtiments d'élevage, doivent être implantés à moins de 20 m de l'habitation principale.

## ARTICLE UH4 - 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de la parcelle.

- L'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant sera autorisé dans le cas où l'emprise au sol cumulée de 40 % est déjà dépassée.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

## ARTICLE UH4 - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur sera mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il était avant la réalisation des travaux.

- La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 avec possibilité d'aménager les combles, soit 12 m au faîtage.

- La hauteur des annexes est limitée à 6 m au faîtage.

- L'aménagement ou le changement d'affectation d'une construction existante sera autorisé dans le cas où la hauteur de R + 1 ou 12 m est déjà dépassée.

- Pour les extensions, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur de la construction principale.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UH4 - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A - CREATION DÉDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.III,2) DU C.U.

### 11.1 Terrains et volumes :

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type « taupinière » consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

La construction devra se conformer, par son volume et ses matériaux, au caractère dominant des constructions traditionnelles présentes dans le voisinage.

En particulier les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat ne doivent pas présenter des volumes « cubes » en bardages, mais respecter leur volume et leurs matériaux, le paysage résidentiel environnant.
Dans le cas de changement de destination de constructions à usage d'habitation, le volume initial doit être respecté et les extensions ou adjonctions ne doivent pas « dénaturer » la construction initiale et s'intégrer au paysage urbain environnant.

## 11.2 Toitures :

Seules les toitures en pente sont autorisées. Les pentes sont alors déterminées par celles des toitures dominantes dans la rue ou secteur environnant et doivent être adaptées aux matériaux utilisés.

Les toitures mixtes (couverture en pente et terrasse) peuvent néanmoins être acceptées, notamment dans le cas de groupements d'habitations et sous réserve, d'une part que la couverture en pente reste dominante et d'autre part, que les parties admises en terrasse le soient au bénéfice de l'architecture d'ensemble.

Les constructions principales édifiées en limite séparative doivent se terminer en pignon sur la limite ou en faîtage, afin de permettre le raccordement des constructions édifiées ou à édifier sur les parcelles voisines.

Est autorisée la tuile canal et la tuile de terre cuite dite «romane» ou toute tuile mécanique d'un aspect et d'une teinte équivalents à ceux de la tuile canal et susceptible d'un vieillissement naturel.

Les ouvrages en toiture, de type cheminée, doivent être groupés au maximum et recouverts d'enduits de même nature et même couleur que ceux des façades.

En cas de rénovation à l'identique, de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, des matériaux de couverture et des pentes différents des règles ci-dessus pourront être autorisés sous réserve qu'ils soient identiques à ceux des bâtiments d'origine.

## 11.3 Façades :

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

Pour les constructions neuves, le choix des matériaux de façade, devra permettre d'avoir un aspect dominant proche de ceux utilisés pour les constructions existantes dans la rue ou l'îlot.

En cas de restauration ou d'agrandissement, les matériaux utilisés pourront être d'une autre nature que ceux de la construction principale existante. En cas d'utilisation de même matériau, les couleurs seront traitées de façon cohérente pour l'ensemble de la construction après travaux.

Les pignons seront traités en harmonie avec les façades.

Les murs en pierre de taille (ou avec un placage de pierres) doivent rester non enduits.
Seul en cas de mauvais état reconnu, la façade pourra être enduite au mortier de chaux.

Sont interdits :
- Les enduits blancs ;
- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres et fausses briques ;
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.).

Les bardages en matériaux composites pourront être autorisés sous réserve d'avoir un aspect proche de celui du bois peint.

## 11.4 Menuiseries et garde-corps visibles depuis l'espace public:

Les ouvertures ou les modifications des ouvertures existantes, dans les constructions anciennes sont autorisées, à condition que leurs proportions, leurs dimensions et leurs dispositions soient conformes à celles des ouvertures existantes du bâtiment.
De façon générale, les garde-corps doivent être réalisés avec la plus grande simplicité.

## 11.5 Clôtures (à l'alignement de la voie):

Elles doivent être de formes simples et harmonieuses et être conçues en fonction de l'architecture dominante et de l'environnement : les matériaux doivent par leur aspect et leur tonalité s'adapter au caractère des constructions et des lieux avoisinants.

*Sont autorisées :*

- Les clôtures de type mur plein, en pierre de pays ou enduit qui ne pourront excéder 1,60 m de haut,
- Les clôtures de type mur bahut, qui devront être composées d'un muret d'1 m de haut maximum, pierre de pays ou enduit, et surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif de couleur non vive, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m de haut,
- Les clôtures composées d'un grillage souple de couleur non vive doublé d'une haie.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.

Les matériaux suivants sont interdits :

- les brandes, les panneaux en bois, les clôtures de type agricole.

**11.6 Couleurs :**

Les façades, toitures, menuiseries, garde-corps et clôtures seront traités conformément aux règles du « nuancier régional » ou « départemental » assorti de son guide pratique des couleurs.

**11.7 Dispositions particulières :**

***Constructions existantes:***
La restauration ou l'agrandissement partiel d'une construction peut être effectué avec des matériaux différents de ceux de la construction concernée sous réserve d'une bonne harmonisation avec l'aspect et la couleur du bâtiment d'origine.

***Constructions annexes :***
Elles doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans ou toiture terrasse) et de volume moins important que la construction principale.
Les matériaux seront choisis en harmonie avec la construction principale.

**11.8 Création architecturale :**

Il peut être dérogé aux règles d'aspect des constructions ci-dessus pour la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

B - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

***C1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES***

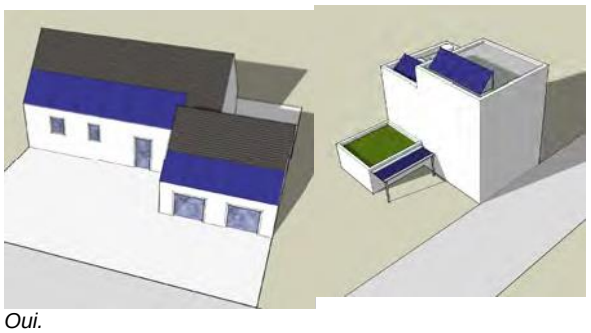
**a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires**

*Définition :*
*Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.*

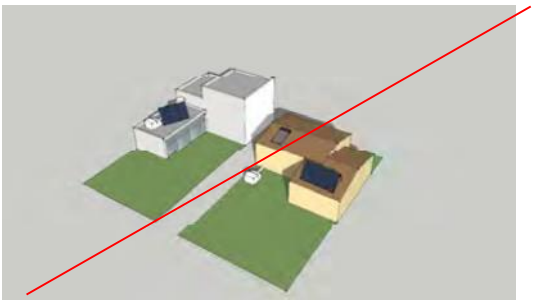
- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**
  Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdites en façades et toitures.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**
  L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture :
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
  - les profils doivent être de couleur noire.

  Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.



*Oui.*



*Non*

***L'implantation au sol est autorisée sous réserve de :***

*- les adosser à un autre élément*
*- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***L'implantation sur un appentis ou bâtiment annexe** (toiture de véranda…) est autorisée.*

*Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :*
*Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.*

**b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux**

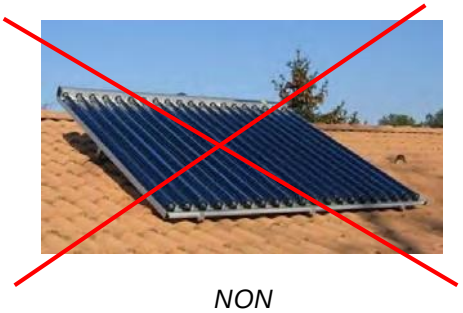
*Définition :*
*Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.*

*Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :*
*- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,*
*- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,*
*- les capteurs à tubes sous vide.*

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**
  Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan sont autorisées sous réserve :
  - de conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires ;
  - d'adapter la composition des panneaux thermiques à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit ;
  - de disposer des profils de couleur noire.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.
La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



*NON*

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture :
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

***L'implantation au sol est autorisée sous réserve de :***

*- les adosser à un autre élément*
*- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***L'implantation sur un appentis ou bâtiment annexe** (toiture de véranda…) est autorisée.*

**c) Les éoliennes (domestiques de plus de 12 m de haut) sont interdites.**

***C2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE***

**a) Le doublage extérieur des façades et toitures**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5. III,2) du CU :**

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales ou horizontales en clin.
Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 10 cm au minimum devra être préservé.
Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures-terrasses.

**b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**

  Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.
  Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

  Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
  La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

**c) Les édifices techniques extérieurs implantés en façade** (ex : pompes à chaleur, climatiseurs…)

Ces ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

## ARTICLE UH4 - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les maisons individuelles (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  2 places de stationnement par logement.
  Dans ce cas, l'accès au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement à la condition qu'il soit relativement plat et d'une longueur suffisante (5 m minium).

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

## ARTICLE UH4 - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

L'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec la destination de celui-ci et avec le site environnant. De plus, toute la végétation existante ainsi que les arbres de haute tige existants seront, dans la mesure du possible, conservés et intégrés dans les espaces verts à aménager.

Enfin, ces espaces verts seront plantés d'une végétation «champêtre » faisant une large part aux essences locales.

## ARTICLE UH4 - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UH4 - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs destinés aux performances énergétiques devront être implantés de façon à garantir la bonne intégration architecturale et paysagère du projet d'ensemble.

Des adaptations aux dispositions définies à l'article 11 peuvent être acceptées, pour des projets architecturaux ou innovants de haute performance énergétique.

## ARTICLE UH4 - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# ZONE : UE et secteur UEa

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique.***
***Elle couvre l'ensemble des zones d'activités commerciales et artisanales, industrielles et de services et bureaux. Le secteur UEa correspond à une zone à vocation économique en milieu agricole : activités horticoles et de serres.*** »
***Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 de la présente zone.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2, pour la zone Uea.
- les parcs d'attractions.
- les terrains de sports motorisés.
- les caravanes isolées.
- les habitations légères de loisirs.
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture de carrières.
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

De plus en secteur UEa, sont également interdits :

. les constructions à destination :

- d'artisanat,
- d'industrie,
- d'hébergement hôtelier,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises, ne sont admises que si elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Sont également admis :

- **en zone UE** :

- les logements destinés à l'hébergement des personnes pour la direction ou la surveillance des locaux uniquement, sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents et dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité foncière.

- **en zone UEa** :

- les extensions et constructions annexes des maisons d'habitation (garages, abris de jardin et piscine…),
- les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction et la surveillance ou le gardiennage des établissements,
- les constructions dédiées à l'usage agricole lorsqu'elles sont dédiées aux activités horticoles et de serres.

## ARTICLE UE - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Accès :

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

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

### 3.2 Voiries :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- La création d'une voie d'accès en impasse peut être refusée si elle apparaît incompatible avec les exigences de services publics ou de la circulation.

- La commune peut subordonner l'autorisation d'un lotissement ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins.

## ARTICLE UE - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 Eau potable :

- Les établissements liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et les logements associés destinés à l'hébergement des personnes pour la direction ou la surveillance des locaux doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

### 4.2 Assainissement :

#### *4.2.1 Eaux usées :*

- Tous les établissements liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et les logements associés destinés à l'hébergement des personnes pour la direction ou la surveillance des locaux doivent être raccordés au réseau public d'assainissement s'il existe, conformément au Code de la Santé Publique.

- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.

- Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.

- Les rejets d'eau provenant des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordés au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe.

#### *4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures

compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

- L'aménageur ou le constructeur devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale de plus de 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir les capacités d'infiltration du sol, au regard des techniques prévues.

*4.2.3 Eaux usées industrielles :*

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau d'assainissement.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

- Il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières dans ce domaine.

## ARTICLE UE - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UE - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**- La nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m à compter de l'alignement de la voie de desserte.**

- Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.

- Les extensions de bâtiments déjà implantés en-deçà de la bande de 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.
- pour les aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants ; l'implantation sera maintenue.
- par rapport à une autre voie que celle de desserte.

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

- Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives du terrain quand le bâtiment à construire ne dépasse pas 6 mètres de hauteur.
Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle devra être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Lorsqu'elles jouxtent une zone d'habitat, les constructions ne pourront pas être implantées en limites séparatives mais à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux logements de fonction ou de gardiennage.

- Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.

- Dans la marge d'isolement, les débords de toiture de 0,50 m maximum sont autorisés.

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

L'implantation doit répondre aux éventuelles prescriptions spéciales des services de sécurité.

## ARTICLE UE - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## Article UE - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du sol naturel tel qu'il était avant le début des travaux.

La hauteur maximale des constructions sera de 15 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation devra correspondre à un R + 1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Couleurs :

Les toitures, façades et menuiseries seront traitées par référence au nuancier régional ou départemental.

- Les façades blanches ou brillantes sont interdites.

### 11.2 Toitures :

Tous les matériaux de couverture sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

Toutefois, ne sont pas autorisées les utilisations de matériaux brillants ou réfléchissants, excepté cependant dans le cas de capteurs solaires.

**11.3 Matériaux de façades :**

- Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi extérieur, à nu, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre ou de briques creuses.

- Tous autres matériaux autorisés doivent, par leur couleur, s'accorder avec l'environnement.
- Ils pourront être divers (bois, métal, verre, béton..), cette diversité devra être limitée sur un même bâtiment.

Il est interdit de souligner les volumes des bâtiments par des tubes néons

**11.4 Clôtures en bordure du domaine public :**

*Sont autorisées :*

- Les clôtures de type mur plein, en pierre de pays ou enduit ne pourront excéder 1,60 m de haut.
- Les clôtures de type mur bahut, doivent être composées d'un muret d'1 m de haut maximum, pierre de pays ou enduit, et surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif de couleur non vive, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m de haut.
- Les clôtures composées d'un grillage souple de couleur non vive, doublé d'une haie.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.

*Sont interdits* :
- L'emploi de matériaux de type : grillage souple ou rigide de couleur vive, canisses, film plastique, onduline ou similaires.

## ARTICLE UE - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les maisons individuelles (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  2 places de stationnement par logement.
  Dans ce cas, l'accès au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement à la condition qu'il soit relativement plat et d'une longueur suffisante (5 m minium).

- Pour les commerces :

  1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés aux services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les bureaux (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les hôtels :

  1 place de stationnement par chambre et 1 place par poste salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les restaurants :

  1 place de stationnement pour 5 m² de surface de plancher de la salle de restauration, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements d'enseignement :

  - 1er degré :
    1 place de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

  - 2nd degré :
    3 places de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

  - Enseignement supérieur (université, …) ou enseignement pour adultes :
    1 place de stationnement pour 3 personnes reçues.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les salles de spectacles :

  1 place de stationnement pour 5 sièges et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements industriels :

  1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Quand la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 50 m², 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.

Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés à l'artisanat :

  1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

**En complément des dispositions précédentes, il doit également être aménagé, dans les conditions suivantes, des locaux ou espaces pour le stationnement des cycles :**

- Pour les commerces, les établissements destinés aux services et les bureaux : une surface de 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (établissements d'enseignement ; établissements sportifs ; salles de spectacles ; …) : il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².
- Pour les établissements industriels et les établissements destinés à l'artisanat : une surface de 2 m² par 150 m² de surface de plancher.

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

## ARTICLE UE - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

### 13.1 Plantation des espaces libres divers :

Les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels, artisanaux et de services, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, notamment le long des clôtures ou des constructions dans les limites compatibles avec leur affectation.

### 13.2 Aires de stationnement :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront, si possible, délimitées par une haie et les espaces libres seront aménagés en espaces verts.
Le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols en intégrant des places de stationnement en revêtement perméable pour toute opération de stationnement supérieure à 2 000 m² d'emprise au sol.

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

Sans objet.

## ARTICLE UE - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UE - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# ZONE : UG

## - CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit d'une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif. » Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

- Ilôt de l'hôpital Chastaingt.
- Groupe scolaire Turgot / Jaurès.
- Ilôt des équipements municipaux de Morpiénas.
- Cimetières.

## ARTICLE UG - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 de la présente zone,
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 de la présente zone,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf pour les établissements hospitaliers,
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises, ne sont admises que si elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation ou de bureau nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement de l'activité en place.
- Les installations classées liées aux activités sociales et de santé.
- Toutes opérations ou installations sous réserve d'avoir un intérêt collectif.

## ARTICLE UG - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Accès :

- Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.2 Voiries :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages sanitaires et de santé qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense incendie.
- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes en utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et en particulier ceux de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- La commune peut subordonner l'autorisation d'une construction ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure.

## ARTICLE UG - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

**4.1 Eau potable :**

Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

**4.2 Assainissement :**

*4.2.1 Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique, lorsqu'il existe.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.
- Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.

*4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées, lorsqu'il existe.

*4.2.3 Eaux usées d'origine sanitaire et de santé :*

- L'évacuation des eaux usées d'origine sanitaire et de santé est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau d'assainissement.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphone et autres ;**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

- Il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières dans ce domaine.

## ARTICLE UG - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UG - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**- La nouvelle construction devra être implantée dans une bande de 5 m à compter de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue et en particulier si le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant,

Les extensions de bâtiments déjà implantés au delà de la bande de 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des adaptations peuvent être autorisées :
  - pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent,
  - pour les aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants : l'implantation sera maintenue,
  - par rapport à une autre voie que celle de desserte.

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

Les constructions doivent jouxter les limites séparatives du terrain ou être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.

Dans la marge d'isolement, les débords de toiture de 0,50 mètre maximum sont autorisés.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UG - 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UG - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du sol naturel tel qu'il était avant le début des travaux.

La hauteur maximale des constructions sera de 15 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation devra correspondre à un R + 1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UG- 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIES AU PLAN AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5. III, 2°) DU CU

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

***Le plan de zonage identifie des immeubles au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U., par un hachurage violet :***

Leur entretien, leur restauration et leur modification doivent faire appel aux techniques destinées à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

***Sont interdits :***
-La démolition des édifices si celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public ou un ensemble homogène de front bâti.

-La modification des façades et toitures qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués.

-La suppression de la modénature et la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui serait incompatible avec la nature et le type d'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué.

**a. La maçonnerie (aspect extérieur des façades) :**
Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

La composition originelle des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.
La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) est interdite sur le bâti protégé.

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité :
***Façade en pierre de taille*** *:*
En cas de réparations et modifications d'aspect les parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille).

***Façade destinée à être enduite*** *:*
La teinte de l'enduit choisi doit être proche de celles des enduits traditionnels.
Le bardage bois peint pourra être autorisé sous réserve de ne pas recouvrir des éléments en pierre de taille ou détails architecturaux et que le matériau originel reste dominant.

**b. Les couvertures :**
Les toitures doivent être réalisées, selon les caractéristiques du bâtiment d'origine :
-soit en tuile plate d'apparence vieillie, de teinte ocre rouge foncé-orangé
-soit en ardoise naturelle
-soit en tuile canal (pente de 28% à environ 35%)
- soit en tuile mécanique (pente de 35% à 45%)

**c. Menuiseries extérieures (visibles depuis l'espace public):**
Les menuiseries des fenêtres doivent être :
- d'un aspect cohérent avec la typologie et l'époque de la construction du bâti (proportions, dessin).
- l'aspect bois naturel ou vernis est interdit (on se réfèrera pour le choix des couleurs au nuancier en annexe), le bois peint sera favorisé.

Les volets roulant PVC sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont intérieurs.

Les volets battants en bois pleins ou persiennés existants doivent être maintenus ou restitués. Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les portes de garages doivent être en bois à larges lames verticales, sans hublot.

**d. Les détails :**
Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture, ... doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, ... doivent être préservés.

**e. Les murs de clôture repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU** (par une ligne épaisse orange au plan de zonage) :

***Sont interdits :***
-La démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou pour la création d'accès.
-La suppression des portails, portillons, piliers qui sont repérés par une étoile rouge au plan de zonage.

B - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.III,2) DU C.U.

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

## ARTICLE UG - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les maisons individuelles (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  2 places de stationnement par logement.
  Dans ce cas, l'accès au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement à la condition qu'il soit relativement plat et d'une longueur suffisante (5 m minium).

- Pour les résidences, foyers et hébergements avec services collectifs (EHPAD, résidence service pour personnes âgées, résidence service pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs, résidences pour personnes handicapées, …) :

  1 place de stationnement pour 10 logements créés et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les résidences, foyers et hébergements à vocation sociale et à destination des personnes en difficulté (centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réadaptation sociale, centre d'accueil de demandeurs d'asile, résidence sociale, …) :

  1 place de stationnement pour 3 personnes reçues et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

  1 place de stationnement pour 10 lits et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les bureaux (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements d'enseignement :

  - 1er degré :
    1 place de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

  - 2nd degré :
    3 places de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Enseignement supérieur (université, …) ou enseignement pour adultes :
  1 place de stationnement pour 3 personnes reçues.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements sportifs :

  1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs créées au sein de l'établissement.
  En outre, une aire de stationnement pour les véhicules de transport en commun sera aménagée.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les salles de spectacles :

  1 place de stationnement pour 5 sièges et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

**En complément des dispositions précédentes, il doit également être aménagé, dans les conditions suivantes, des locaux ou espaces pour le stationnement des cycles :**

- Pour les ensembles pour personnes âgées : une surface de 2 m² pour 10 chambres.
- Pour les autres résidences, foyers et hébergements : une surface de 2 m² pour 4 chambres.
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (établissements d'enseignement ; établissements sportifs ; salles de spectacles ; …) : il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

## ARTICLE UG - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

### 13.1 Aires de stationnement :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront, si possible, délimitées par une haie et les espaces libres seront aménagés en espaces verts.
Le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols en intégrant des places de stationnement en revêtement perméable pour toute opération de stationnement supérieure à 2 000 m² d'emprise au sol.

### 13.2 Conception et plantation des aires de jeu et de loisir :

Un très grand soin doit être apporté à la conception de ces espaces, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

## ARTICLE UG - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UG - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

## ARTICLE UG - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# ZONE : UGv

## - CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit de l'aire de gens du voyage. »***
***Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

## ARTICLE Ugv - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions autres que celles prévues dans le cadre de l'aire d'accueil.

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

Sont admis les constructions ou aménagements comportant un intérêt public ou collectif.

## ARTICLE UGv - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Les accès se feront dans le cadre initial prévu pour l'aire d'accueil.

- Le stationnement des véhicules et des caravanes à l'extérieur de l'aire, est interdit.

- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

## ARTICLE UGv - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 Eau potable :

- L'aire d'accueil serat raccordée au réseau de distribution publique d'eau potable.

### 4.2 Assainissement :

- L'aire d'accueil est raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.

- Les eaux usées issues d'activités de démolition ou de toute autre activité ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.

- Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.

#### *4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :**

- L'aire d'accueil est reliée au réseau de télécommunication et de distribution d'énergie électrique.

- L'évacuation des eaux usées d'origine sanitaire et de santé est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau d'assainissement.

## ARTICLE UGv - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UGv - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'emprise des voies.

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

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE Ugv - 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE Ugv - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UGv - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

**ARTICLE UGv - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE UGv - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.**

Sans objet.

**ARTICLE UGv - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UGv - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE UGv - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

# ZONE : UL

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités sportives, de loisirs et de tourisme. »***
***Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction, aménagement ou occupation du sol non liés à l'activité de sport, de loisir ou de tourisme.
- Les utilisations du sol, carrières ou dépôts qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la destination de la zone, la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier concerné.

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

Sont admis :

- Les logements lorsqu'ils sont destinés à la surveillance des installations.
- La reconstruction de tout bâtiment après sinistre.
- Les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

**Rappels :**
Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
*Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.*

## ARTICLE UL - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Accès :

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

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

### 3.2 Voiries :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- La création d'un nouveau carrefour ne peut être autorisée que dans le cadre d'un aménagement routier assurant la sécurité et la commodité de la circulation, et, le cas échéant, la desserte des terrains voisins.

## ARTICLE UL - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 Eau potable :

Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

### 4.2 Assainissement :

*4.2.1 Eaux usées :*

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle autorisée, conformément au Code de la Santé Publique, lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, selon le règlement d'assainissement de la commune.

- Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau public, lorsqu'il sera réalisé. Les bénéficiaires de cette disposition sont tenus de se brancher à leurs propres dès qu'il sera réalisé et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.

*4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

### 4.3 Réseaux d'électricité, de téléphonie et autres :

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

- Il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières.

## ARTICLE UL - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE UL - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**- La nouvelle construction devra être implantée dans une bande de 5 m à compter de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue et en particulier si le respect de ces règles conduit à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

Les extensions de bâtiments déjà implantés au delà de la bande de 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des adaptations peuvent être autorisées :
  - pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent,
  - pour les aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants : l'implantation sera maintenue,
  - par rapport à une autre voie que celle de desserte.

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

- Les constructions doivent jouxter les limites séparatives du terrain ou être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.

- Dans la marge d'isolement les débords de toiture de 0,50 maximum sont autorisés

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

Sans objet.

## ARTICLE UL - 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UL - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UL - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

**11.1 Création architecturale :**

Il peut être dérogé aux règles d'aspect des constructions ci-dessous pour la réalisation de création contemporaine pour des constructions qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

**11.2 Adaptation des constructions au terrain naturel :**

La construction doit s'adapter à la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits.

**11.3 Modifications et les extensions :**

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect en relation avec l'édifice existant ; elles devront également respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades…).

**11.4 Aspect des constructions :**

Les constructions préfabriquées sont interdites lorsqu'elles présentent un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.
Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings…) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

## ARTICLE UL - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les établissements sportifs :

  1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs créées au sein de l'établissement.
  En outre, une aire de stationnement pour les véhicules de transport en commun sera aménagée.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les salles de spectacles :

  1 place de stationnement pour 5 sièges et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

**En complément des dispositions précédentes, il doit également être aménagé, dans les conditions suivantes, des locaux ou espaces pour le stationnement des cycles :**

- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (établissements d'enseignement ; établissements sportifs ; salles de spectacles ; …) : il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

## ARTICLE UL - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront, si possible, délimitées par une haie et les espaces libres seront aménagés en espaces verts.
Le projet devra limiter l'imperméabilisation des sols en intégrant des places de stationnement en revêtement perméable pour toute opération de stationnement supérieure à 2 000 m² d'emprise au sol.

Conception et plantation des aires de jeu et de loisir

Un très grand soin doit être apporté à la conception de ces espaces, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

## ARTICLE UL - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) :

Sans objet.

## ARTICLE UL - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

## ARTICLE UL - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

**Zones AUh : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (court-moyen terme)**

**Zones AUE : Zone à urbaniser à vocation économique**

**Zone AUG : zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif**

# ZONE : AUh

## - CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit d'une zone d'extension de l'urbanisation, appelée à supporter des opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat et pouvant associer commerces et services, et visant un aménagement cohérent de la zone suivant l'OAP. »***
***Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

## ARTICLE AUh - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques…).
- les constructions, à destination de :
  - l'industrie et de l'artisanat ;
  - l'exploitation agricole ou forestière ;
  - la fonction d'entrepôt ;
  - l'hébergement hôtelier ;
  - l'activité de camping.
- les nouvelles installations classées.
- le stationnement isolé des caravanes et les garages collectifs de caravanes.
- les carrières.
- les habitations légères de loisirs.
- les dépôts de toute nature.
- les parcs d'attractions.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

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

Pour toute opération (immeuble collectif, groupement d'habitation, lotissement …) de construction de plus de 10 logements, un pourcentage du programme doit être affecté à la réalisation de logements sociaux ; ce pourcentage ne saura être inférieur à :

- 20% de logements sociaux pour les opérations de 11 à 40 logements ;
- 25% de logements sociaux pour les opérations de plus de 40 logements.

Le nombre de logements est réduit à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.

Sont admises :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises, ne sont admises que si elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :
  - soit qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;
  - soit qu'elles fassent l'objet d'une opération par tranches ;

  et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent de la zone et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## ARTICLE AUh - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte au public.

- Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

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

- Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

### 3.2 Voiries :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense incendie.

- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes en utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.

- Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 9 des dispositions générales.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et en particulier ceux de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

- La commune peut subordonner l'autorisation d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins.

## ARTICLE AUh - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 Eau potable :

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

**4.2 Assainissement :**

*4.2.1 Eaux usées :*

- Toute construction à usage d'habitation recevant ou hébergeant du public, doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public, dès qu'il existera.

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, les constructions doivent être raccordées au réseau public, à la charge du projeteur.

- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.

- Les rejets d'eau provenant des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordés au réseau d'eaux pluviales.

*4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

- L'aménageur ou le constructeur devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale de plus de 5000 m² fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir les capacités d'infiltration du sol, au regard des techniques prévues.

*4.2.3 Eaux usées issues de l'activité artisanale :*

L'évacuation des eaux usées issues de l'activité artisanale ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau d'assainissement.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphonie et autres :**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

## ARTICLE AUh - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE AUh - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**La nouvelle construction devra être implantée dans une bande de 5 m à compter de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées :

- Afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.
- Une autre implantation pourra être acceptée pour une construction nouvelle, lorsqu'une impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle (ex : parcelle en drapeau), empêche le respect de la règle générale.
- Si, pour des opérations d'ensemble, le plan de composition prévoit des implantations différentes.
- Pour des extensions de bâtiments déjà implantés au-delà de la bande de 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.
- Pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.
- Dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.
- Pour des aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants : maintien de l'implantation existante.
- Par rapport à une autre voie que celle de desserte.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
L'implantation des constructions doit privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AUh - 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE AUh - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur sera mesurée à partir du sol naturel, tel qu'il était avant la réalisation des travaux.

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, la hauteur maximale autorisée est de deux étages sur rez-de-chaussée, soit 12 m au point le plus haut de la construction. Des combles aménagés pourront être autorisés au-dessus du 2ème étage.

- Pour les constructions à usage d'habitation collective, la hauteur maximale autorisée est de trois étages sur rez-de-chaussée soit 15 m au point le plus haut de la construction.
- Pour les autres constructions, la hauteur ne devra pas dépasser celle des constructions voisines existantes

sans pouvoir excéder 15 mètres au point le plus haut de la construction.
Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages ou installations de service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUh - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Terrains et volumes :

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains. Les remblais de type «taupinière» consistant à ramener les terres jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.
La construction devra se conformer, par son volume et ses matériaux, au caractère dominant des constructions traditionnelles présentes dans le voisinage.

En particulier les constructions à usage de bureaux, commerces, ne doivent pas présenter des volumes « cubes » en bardages, mais respecter dans leur volume et leurs matériaux, le paysage urbain résidentiel environnant.

### 11.2 Toitures :

Seules les toitures en pente sont autorisées. Les pentes sont alors déterminées par celles des toitures dominantes dans la rue ou l'îlot et doivent être adaptées aux matériaux utilisés.

Les toitures mixtes (couverture en pente et terrasse) peuvent néanmoins être acceptées, notamment dans le cas de groupements d'habitations et sous réserve, d'une part que la couverture en pente reste dominante et d'autre part, que les parties admises en terrasse le soient au bénéfice de l'architecture d'ensemble.

La construction principale édifiée sur limite séparative doit se terminer en pignon sur la limite, afin de permettre le raccordement des constructions édifiées ou à édifier sur les parcelles voisines.

Est autorisée la tuile canal et la tuile de terre cuite dite «romane» ou toute tuile mécanique d'un aspect et d'une teinte équivalents à ceux de la tuile canal et susceptible d'un vieillissement naturel.

Les ouvrages en toiture, de type cheminée, doivent être groupés au maximum et recouverts d'enduits de même nature et même couleur que ceux des façades.

### 11.3 Façades :

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit.

Pour les constructions neuves, les choix de matériaux de façade, devront permettre d'avoir un aspect dominant proche de ceux utilisés pour les constructions existantes dans la rue ou l'îlot.

En cas d'agrandissement, les matériaux utilisés pourront être d'une autre nature que ceux de la construction principale existante. En cas d'utilisation de même matériau les couleurs seront traitées de façon cohérente pour l'ensemble de la construction après travaux.

Les pignons seront traités en harmonie avec les façades.

Les murs en pierre de taille (ou avec un placage de pierres) doivent rester non enduits.

Sont interdits :
- Les enduits blancs ;
- Les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres et fausses briques.
- L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.).

Les bardages en matériaux composites pourront être autorisés sous réserve d'avoir un aspect proche de celui du bois peint.

**11.4 Menuiseries et garde-corps visibles depuis l'espace public:**

Les ouvertures ou les modifications des ouvertures existantes, dans les constructions anciennes sont autorisées, à condition que leurs proportions, leurs dimensions et leurs dispositions soient conformes à celles des ouvertures existantes du bâtiment.
De façon générale, les garde-corps doivent être réalisés avec la plus grande simplicité.

**11.5 Clôtures (à l'alignement de la voie):**

Elles doivent être de formes simples et harmonieuses et être conçues en fonction de l'architecture dominante et de l'environnement : les matériaux doivent par leur aspect et leur tonalité s'adapter au caractère des constructions et des lieux avoisinants.

*Sont autorisées :*

- Les clôtures de type mur plein, en pierre de pays ou enduit qui ne pourront excéder 1,60 m de haut
- Les clôtures de type mur bahut, qui devront être composées d'un muret d'1 m de haut maximum, pierre de pays ou enduit, et surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif de couleur non vive, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m de haut.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.

Les matériaux suivants sont interdits :
- les brandes, les panneaux en bois, le grillage et les clôtures de type agricole.

**11.6 Couleurs :**

Les façades, toitures, menuiseries, garde-corps et clôtures seront traités conformément aux règles du « nuancier régional » ou « départemental » assorti de son guide pratique des couleurs.

**11.7 Dispositions particulières :**

***Boutiques, signalisations et enseignes:***
- L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, les formes et les couleurs, l'ordonnancement de l'immeuble.
- En aucun cas, la hauteur des devantures ne doit dépasser celle du rez-de-chaussée.
- Lorsque leur qualité architecturale et leur bonne tenue sont reconnues, les boiseries et ferronneries anciennes devront être conservées.
- Les signalisations et enseignes sont soumises à la réglementation en vigueur; elles doivent rester discrètes et en harmonie avec le caractère du bâti.

***Permis de démolir :***
Il est rappelé qu'à l'intérieur du périmètre de protection modifié (PPM) de la Tour du Château de la Quintaine, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, la démolition de tout bâtiment existant est subordonnée à l'obtention préalable du permis de démolir prévu à l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme et sous réserve prévues à l'article L. 430.3 dudit code.

***Constructions annexes :***
Elles doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans ou toiture terrasse) et de volume moins important que la construction principale.
Les matériaux seront choisis en harmonie avec la construction principale.

**11.8 Création architecturale :**

Il peut être dérogé aux règles d'aspect des constructions ci-dessus pour la réalisation de création contemporaine pour de l'habitat ou des équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

## 11.9 Règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux

11.9.1 – Constructions, installations, ouvrages et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables

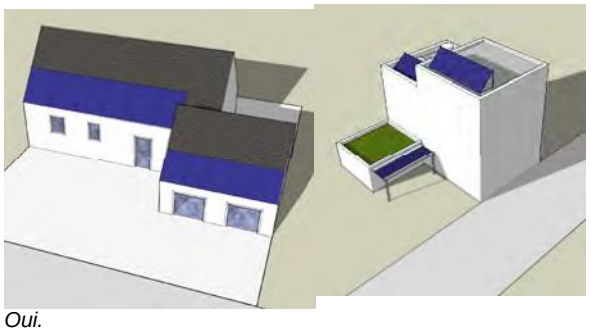
**a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires**

*Définition :*
*Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.*

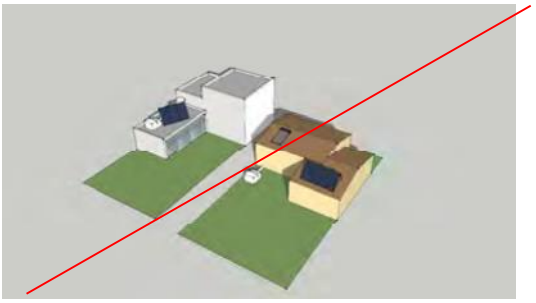
L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture.
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.



*Oui.*



*Non*

***Implantation au sol :***
*On cherchera à :*
*- les adosser à un autre élément*
*- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda…) :***

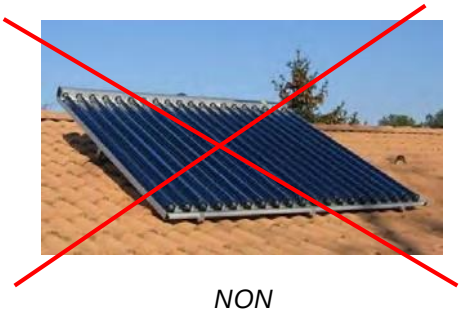
*Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :*
*Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.*

**b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux**

*Définition :*
*Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.*

*Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :*
*- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,*
*- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,*
*- les capteurs à tubes sous vide.*

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.
La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



*NON*

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture :
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

**c) Les éoliennes (domestiques de plus de 12 m de haut) sont interdites**.

*11.9.2* – Constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie

**a) Le doublage extérieur des façades et toitures**

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales ou horizontales en clin.
Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 10 cm au minimum devra être préservé.
Le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez-de-chaussée, sous réserve de maintien de l'accessibilité, et de 30 cm au dessus de la cote de 4,50 m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

**b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets**

Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen.
La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

**c) Les édifices techniques extérieurs implantés en façade** (ex : pompes à chaleur, climatiseurs…)

Ces ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public ; ils doivent être, de préférence, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.

## ARTICLE AUh - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les maisons individuelles (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  2 places de stationnement par logement.
  Dans ce cas, l'accès au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement à la condition qu'il soit relativement plat et d'une longueur suffisante (5 m minium).

- Pour les immeubles collectifs (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  1 place de stationnement pour les logements de petites tailles (T1 et T2).

  1,5 place de stationnement pour les logements de taille moyenne (T3 et T4).

  2 places de stationnement pour les logements de grande taille (T5 et plus).

- Pour le logement locatif social (financé avec un prêt aidé de l'Etat) :

  1 place de stationnement par logement.

- Pour les lotissements :

  Dans les opérations prévoyant des espaces communs, il est demandé de réaliser, dans ces espaces communs, 1 place de stationnement pour trois lots créés.

- Pour les résidences, foyers et hébergements avec services collectifs (EHPAD, résidence service pour personnes âgées, résidence service pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs, résidences pour personnes handicapées, …) :

  1 place de stationnement pour 10 logements créés et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les résidences, foyers et hébergements à vocation sociale et à destination des personnes en difficulté (centre d'hébergement d'urgence, centre d'hébergement et de réadaptation sociale, centre d'accueil de demandeurs d'asile, résidence sociale, …) :

  1 place de stationnement pour 3 personnes reçues et 1 place par poste de salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

  1 place de stationnement pour 10 lits et 1 place par poste de salarié.

Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les commerces :

  1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés aux services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les bureaux (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les hôtels :

  1 place de stationnement par chambre et 1 place par poste salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les restaurants :

  1 place de stationnement pour 5 m² de surface de plancher de la salle de restauration, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements d'enseignement :

  - 1er degré :
    1 place de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

  - 2nd degré :
    3 places de stationnement par classe.
    Une aire pour le stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de l'établissement pour permettre aux parents de déposer leur enfant ou de l'attendre.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

  - Enseignement supérieur (université, …) ou enseignement pour adultes :
    1 place de stationnement pour 3 personnes reçues.
    Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements sportifs :

  1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs créées au sein de l'établissement.
  En outre, une aire de stationnement pour les véhicules de transport en commun sera aménagée.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les salles de spectacles :

  1 place de stationnement pour 5 sièges et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.

Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

**En complément des dispositions précédentes, il doit également être aménagé, dans les conditions suivantes, des locaux ou espaces pour le stationnement des cycles :**

- Pour les logements collectifs : une surface de 2 m² pour 4 logements.
- Pour les ensembles pour personnes âgées : une surface de 2 m² pour 10 chambres.
- Pour les autres résidences, foyers et hébergements : une surface de 2 m² pour 4 chambres.
- Pour les commerces, les établissements destinés aux services et les bureaux : une surface de 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (établissements d'enseignement ; établissements sportifs ; salles de spectacles ; …) : il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

## ARTICLE AUh - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Dans tous les cas, ci-après, l'autorisation d'aménagement peut être refusée si la conception et la qualité du projet ne sont pas en rapport avec la destination de celui-ci et avec le site environnant.
De plus, toute la végétation existante ainsi que les arbres de haute tige existants seront, dans la mesure du possible, conservés et intégrés dans les espaces verts à aménager. Enfin, ces espaces verts seront plantés d'une végétation «champêtre » faisant une large part aux essences locales.

## ARTICLE AUh - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE AUh - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs destinés aux performances énergétiques devront être implantés de façon à garantir la bonne intégration architecturale et paysagère du projet d'ensemble.

Des adaptations aux dispositions définies à l'article 11 peuvent être acceptées, pour des projets architecturaux ou innovants de haute performance énergétique.

## ARTICLE AUh - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# ZONE : AUE

## - CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation économique avec OAP. »***
***Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

## ARTICLE AUE - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation, sauf dans les conditions énoncées à l'article 2 de la présente zone.
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- les parcs d'attractions.
- les terrains de sports motorisés.
- les caravanes isolées.
- les habitations légères de loisirs.
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture de carrières.
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quel que soit le régime auquel elles sont soumises, ne sont admises que si elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Sont admises :
- les opérations et installations d'intérêt collectif,
- les logements associés destinés à l'hébergement des personnes pour la direction ou la surveillance des locaux.

## ARTICLE AUE - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Accès :

- Les accès à la voie publique doivent être adaptés à l'opération réalisée et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

- Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

**3.2 Voiries :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense incendie.

- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes en utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.

- Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 9 des dispositions générales.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et en particulier ceux de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

- La commune peut subordonner l'autorisation d'un lotissement ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure permettant un maillage des circulations avec les terrains constructibles voisins.

## ARTICLE AUE - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

**4.1 Eau potable :**

Les établissements liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et les logements associés destinés à l'hébergement des personnes pour la direction ou la surveillance des locaux doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

**4.2 Assainissement :**

*4.2.1 Eaux usées :*

- Tous les établissements liés aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et les logements associés destinés à l'hébergement des personnes pour la direction ou la surveillance des locaux doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

- Dans la cas d'opérations d'ensemble, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.

- Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.

- Les rejets d'eau provenant des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordés au réseau d'eaux pluviales.

*4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures

compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

*4.2.3 Eaux usées industrielles :*

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau d'assainissement.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

## ARTICLE AUE - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE AUE - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**La nouvelle construction devra être implantée à un minimum de 5 m à compter de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent,
- dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.
- par rapport à une autre voie que celle de desserte.

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

- Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives du terrain quand le bâtiment à construire ne dépasse pas 6 mètres de hauteur.
Si la construction n'est pas construite en limite séparative elle devra être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Lorsqu'elles jouxtent une zone d'habitat, les constructions ne pourront pas être implantées en limites séparatives mais à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux logements de fonction ou de gardiennage.

- Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.

- Dans la marge d'isolement, les débords de toiture de 0,50 m maximum sont autorisés.

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

L'implantation doit répondre aux éventuelles prescriptions spéciales des services de sécurité.

## Article AUE - 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## Article AUE - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments d'activité sera de 15 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation devra correspondre à un R + 1.

La hauteur sera mesurée à partir du sol naturel tel qu'il était avant le début des travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les opérations ou installations d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUE - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Couleurs :

- Les toitures, façades et menuiseries seront traitées par référence au nuancier régional ou départemental.

- Les façades blanches ou brillantes sont interdites.

### 11.2 Toitures :

- Tous les matériaux de couverture sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

- Toutefois, ne sont pas autorisées les utilisations de matériaux brillants ou réfléchissants, excepté cependant dans le cas de capteurs solaires.

### 11.3 Matériaux de façades :

- Sont interdites les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi extérieur, à nu, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre ou de briques creuses.

- Tous autres matériaux autorisés doivent, par leur couleur, s'accorder avec l'environnement.
- Ils pourront être divers (bois, métal, verre, béton..), cette diversité devra être limitée sur un même bâtiment.

Il est interdit de souligner les volumes des bâtiments par des tubes néons

### 11.4 Clôtures en bordure du domaine public :

*Sont autorisées :*

- Les clôtures de type mur plein, en pierre de pays ou enduit ne pourront excéder 1,60 m de haut.
- Les clôtures de type mur bahut, doivent être composées d'un muret d'1 m de haut maximum, pierre de pays ou enduit, et surmonté d'une grille ou d'un autre dispositif de couleur non vive, le tout ne pouvant dépasser 1,80 m de haut.

- Les clôtures composées d'un grillage souple de couleur non vive, doublé d'une haie.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.

*Sont interdits* :
- L'emploi de matériaux de type : grillage souple ou rigide de couleur vive, canisses, film plastique, onduline ou similaires.

## ARTICLE AUE - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les maisons individuelles (hors logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat) :

  2 places de stationnement par logement.
  Dans ce cas, l'accès au garage est considéré comme équivalent à une place de stationnement à la condition qu'il soit relativement plat et d'une longueur suffisante (5 m minium).

- Pour les commerces :

  1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés aux services (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les bureaux (compris dans le secteur tertiaire, public ou privé) :

  1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les hôtels :

  1 place de stationnement par chambre et 1 place par poste salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les restaurants :

  1 place de stationnement pour 5 m² de surface de plancher de la salle de restauration, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les salles de spectacles :

  1 place de stationnement pour 5 sièges et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements industriels :

  1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Quand la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 50 m², 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements destinés à l'artisanat :

  1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

**En complément des dispositions précédentes, il doit également être aménagé, dans les conditions suivantes, des locaux ou espaces pour le stationnement des cycles :**

- Pour les commerces, les établissements destinés aux services et les bureaux : une surface de 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (établissements d'enseignement ; établissements sportifs ; salles de spectacles ; …) : il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².
- Pour les établissements industriels et les établissements destinés à l'artisanat : une surface de 2 m² par 150 m² de surface de plancher.

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

## ARTICLE AUE - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Plantation des espaces libres divers :

Les espaces libres rattachés aux établissements commerciaux, industriels, artisanaux et de services, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, notamment le long des clôtures ou des constructions dans les limites compatibles avec leur affectation.

## ARTICLE AUE - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE AUE - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AUE - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# ZONE : AUg

## - CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif sur le secteur de La Filature avec OAP. » Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

## ARTICLE AUG - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction autre que celles liées à un équipement ou projet d'intérêt collectif ou occupation définies à l'article 2 sous conditions particulières.

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

Sont admises :

- Les constructions à usage de bureau nécessaires pour assurer le fonctionnement des équipements publics.

## ARTICLE AUG - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Accès :

- Pour des raisons de sécurité, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain à plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

### 3.2 Voiries :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages sanitaires et de santé qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et aux besoins de la défense incendie.
- Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes en utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et en particulier ceux de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.
- La commune peut subordonner l'autorisation d'une construction ou d'un groupement de constructions à une organisation de la voirie intérieure.

## ARTICLE AUG - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1- Eau potable :

Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

**4.2 Assainissement :**

*4.2.1 Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.
- Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.
- Les rejets d'eau provenant des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordés au réseau d'eaux pluviales.

*4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

*4.2.3 Eaux usées d'origine sanitaire et de santé :*

- L'évacuation des eaux usées d'origine sanitaire et de santé est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau d'assainissement.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

- Il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières dans ce domaine.

## ARTICLE AUG - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE AUG - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent jouxter les limites séparatives du terrain ou être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.

- Dans la marge d'isolement les débords de toiture de 0,50 maximum sont autorisés

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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AUG - 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AUG - 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AUG - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AUG - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les salles de spectacles :

  1 place de stationnement pour 5 sièges et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

**En complément des dispositions précédentes, il doit également être aménagé, dans les conditions suivantes, des locaux ou espaces pour le stationnement des cycles :**

- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (établissements d'enseignement ; établissements sportifs ; salles de spectacles ; …) : il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

## ARTICLE AUG - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

### 13.1 Espaces libres communs :

Sans objet

### 13.2 Aires de stationnement :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour huit places de stationnement. Elles seront, si possible, délimitées par une haie et les espaces libres seront aménagés en espaces verts.

### 13.3 Conception et plantation des aires de jeu et de loisir

Un très grand soin doit être apporté à la conception de ces espaces, lesquels doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager.

## ARTICLE AUG - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE AUG - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les couvertures terrasses doivent être configurées pour pouvoir recevoir des capteurs solaires.

## ARTICLE AUG - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

**Zones A : Zone agricole**

**Zone Ap : zone agricole stricte, protégée**

# ZONE : A

*En dehors des STECAL mentionnés à l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les dispositions seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code de rural et de la pêche maritime.*

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit de la zone agricole.***
***Elle comporte les sièges d'exploitation et constructions agricoles ainsi que des écarts bâtis résidentiels pour lesquels l'extension des habitations et les annexes sont admises sous conditions. » Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

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

Sont interdits :

- Les constructions et installations non liées et nécessaires aux activités agricoles, sauf celles admises à des conditions particulières énoncées à l'article 2.
- Les constructions et installations non liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les terrains de camping, de caravanage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux liés et indispensables à l'activité agricole.
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux, les parcs et terrains de sport et de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts non liés à l'activité agricole.
- Les parcs photovoltaïques au sol.

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

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

- Les habitations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les bâtiments agricoles à condition de ne pas provoquer de nuisances par rapport à des habitations non liées à l'exploitation agricole, dans le respect des distances réglementaires d'implantation.
- Les changements de destination et extensions des bâtiments repérés au plan (par une étoile violette), sans que ce changement affecte la pérennité des activités agricoles et dans le respect des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Le changement de destination est autorisé vers la destination "habitation".
- Les bâtiments annexes aux habitations (garages, abris de jardins, piscine) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans un périmètre de 20 m par rapport à l'habitation principale.
- L'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation, de gîtes ou chambres d'hôtes.
- En cas de sinistre, la reconstruction du bâtiment, dans le respect des dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

**Rappels :**
Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
*Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.*

*Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L 111.3 du Code Rural, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.*

## ARTICLE A - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 3.1 Accès :

Sont inconstructibles les unités foncières qui n'ont pas d'accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.
Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

### 3.2 Voiries :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privé de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel contre l'incendie.

## ARTICLE A – 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 4.1 Eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation doit être obligatoirement raccordée au réseau de distribution publique d'eau potable.
- Les constructions agricoles nécessitant une alimentation en eau peuvent être raccordées à un réseau d'alimentation privée provenant d'un captage, forage ou d'un puits dans la mesure où les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination.

- Le raccordement pour des usages non liés à la consommation humaine ou animale (irrigation…), est soumis à autorisation.

- En l'absence de réseau de distribution publique, les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome sur la parcelle.

### 4.2 Assainissement :

*4-2.1. Eaux usées*

Les constructions nouvelles doivent être assainies par un dispositif autonome ou raccordées à un dispositif d'assainissement collectif, conformes à la réglementation en vigueur.
Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.
Le rejet d'eaux usées non traitées dans les cours d'eaux, dans les fossés ou dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

*Eaux usées issues de l'activité agricole :*
L'évacuation des eaux usées issues de l'activité agricole ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau d'assainissement.

*4-2.2. Eaux pluviales*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

### 4-3 Autres réseaux

Les nouveaux réseaux divers de distributions (électricité, téléphone…) ainsi que les raccordements doivent être souterrains, sauf impossibilité technique (*à démontrer dans la note de présentation du permis de construire).*

## ARTICLE A - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE A - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**- La nouvelle construction devra être implantée à 5 m minimum de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.

Les extensions de bâtiment déjà implantés en-deçà des 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des adaptations peuvent être autorisées :
  - pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.
  - pour les aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants : maintien de l'implantation existante.
  - par rapport à une autre voie que celle de desserte.

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

- Les constructions à usage d'habitation, les extensions des habitations existantes et leurs annexes doivent jouxter les limites séparatives du terrain ou être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.

- Dans la marge d'isolement, les débords de toiture de 0,50 mètre maximum sont autorisés.

- Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

- Les bâtiments à usages agricoles devront être implantés à un minimum de 3 mètres de la limite séparative et de façon à garantir leur bonne insertion dans le site.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Pour les constructions à usage agricole : il n'est pas fixé de règle.

Les constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, piscines, …) et les abris pour animaux autres que les bâtiments d'élevage, doivent être intégralement implantés dans un périmètre de 20 m de l'habitation principale.

## ARTICLE A - 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage agricole : il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions non liées à l'activité agricole, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Dans le cas d'extensions des habitations existantes : l'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 40 % de l'emprise au sol de l'habitation existante.

Pour une annexe, l'emprise au sol est limitée à 50 m².

. pour les abris de jardins et édifices techniques : 20 m²

. pour les piscines : l'emprise au sol est limitée à 40 m².

## ARTICLE A - 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement d'intérêt public (relais hertzien, antennes, pylônes,…) ou liés à l'activité agricole (silos, …).*

La hauteur maximale des constructions nouvelles autres que les bâtiments d'exploitation agricole ne peut excéder :

- Pour les bâtiments couverts de toiture en pentes : 10 mètres au faitage,
- Pour les bâtiments couverts en toit terrasse : 8 mètres au haut de l'acrotère.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 6 m au faitage.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 mètres au faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

La hauteur sera mesurée à partir du sol naturel tel qu'il était avant le début des travaux.

## ARTICLE A - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels :*

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007). − Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ».*

**Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L.123-1-5. III, 2°, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.**

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, REHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIES AU PLAN AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5. III, 2° DU CU

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

***Le plan de zonage identifie des immeubles au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U., par un hachurage violet :***

Leur entretien, leur restauration et leur modification doivent faire appel aux techniques destinées à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

***Sont interdits :***
-La démolition des édifices si celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public ou un ensemble homogène de front bâti.

-La modification des façades et toitures, qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués.

-La suppression de la modénature et la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui serait incompatible avec la nature et le type d'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué.

**a. La maçonnerie (aspect extérieur des façades) :**

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

La composition originelle des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.
La création de larges ouvertures ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) est interdite sur le bâti protégé.

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ;
***Façade en pierre de taille** : e*n cas de réparations et modifications d'aspect les parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille).

***Façade destinée à être enduite** :* la teinte de l'enduit choisi doit être proche de celle des enduits traditionnels.

**b. <u>Les couvertures :</u>**

Les toitures doivent être réalisées, selon les dispositions d'origine :
-soit en tuile plate d'apparence vieillie, de teinte ocre rouge foncé-orangé
-soit en ardoise naturelle
-soit en tuile canal (pente de 28% à environ 35%)
- soit en tuile mécanique (pente de 35% à 45%)

**c. <u>Menuiseries extérieures</u> (vues depuis l'espace public):**

Les menuiseries des fenêtres doivent être :
- d'un aspect cohérent avec la typologie et l'époque de la construction du bâti (proportions, dessin).
-L'aspect bois naturel ou vernis est interdit (on se réfèrera pour le choix des couleurs au nuancier en annexe), le bois peint sera favorisé.

Les volets roulant PVC sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont intérieurs.

Les volets battants en bois pleins ou persiennés existants doivent être maintenus ou restitués. Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les portes de garage doivent être en bois à larges lames verticales, sans hublot.

**d. <u>Les détails :</u>**
Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, etc...doivent être préservés.

**e. <u>Les murs de clôture</u> repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU** (par une ligne épaisse orange au plan de zonage) :

***Sont interdits :***
-La démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou pour la création d'accès.
-La suppression des portails, portillons, piliers qui sont repérés par une étoile rouge au plan de zonage.

B - <u>CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.III,2) DU C.U.</u>

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

**<u>11.1 Terrains et volumes :</u>**

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits, lorsqu'ils ne sont pas liés à l'activité agricole. La construction doit respecter, par la simplicité de son volume, le caractère dominant des constructions traditionnelles des hameaux.

- En cas d'impossibilité, les percements nouveaux doivent être limités au minimum d'éclairement nécessaire. Ces percements doivent être réalisés avec des proportions identiques à celles des percements existants.

**11.2 Couleurs :**

- Les toitures, façades et menuiseries doivent être traitées par référence au nuancier régional ou départemental et de son guide pratique des couleurs.

- Les façades blanches sont interdites.

**11.3 Toitures :**

*Aspect des constructions neuves à usage d'habitation :*

- La forme des toitures des constructions doit s'intégrer à la silhouette des toitures traditionnelles existantes environnantes.

- Seules les toitures en pente sont autorisées. La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés.
- La construction principale édifiée sur limite séparative doit se terminer en pignon sur la limite, afin de permettre le raccordement des constructions édifiées ou à édifier sur les parcelles voisines.

- Sont autorisés comme matériaux de couverture :
. les tuiles canal de teinte rouge
. les tuiles de terre cuite dites "romanes" et les autres types de tuiles sous réserve que leur teinte soit équivalente à celle des tuiles canal
. en ardoise naturelle de dimensions similaires à celles des couvertures traditionnelles

Les toitures-terrasses sont admises sous réserve qu'elles soient végétalisées.

***Les bâtiments agricoles :***

***Les couvertures*** doivent être :
- soit en tuile mécanique (pente comprise entre 50 et 60%) de couleur mate et foncée,
- soit en tôle de couleur foncée et mate, sans surbrillance,
-soit en tuile plate ou en ardoise pour les constructions de type traditionnel,
- soit en toiture-terrasse.

**11.4 Matériaux et façades :**

- Les constructions préfabriquées sont interdites lorsqu'elles présentent un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.
Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings…) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

*Aspect des constructions neuves à usage d'habitation :*

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
Les pignons doivent présenter le même aspect que les façades principales.
Les parements des maçonneries doivent être :
-soit en moellons de pierre, avec joints à fleur de moellons,
-soit en pierre de taille,
-soit en maçonnerie enduite, dont les teintes doivent être proches des enduits traditionnels proche du bâti concerné,
-soit en bardages bois vertical ou horizontal (en clin).

*De plus, sont interdits :*
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les imitations de matériaux, telles que faux pans de bois sauf matériaux composites d'un aspect proche de celui du bois peint, fausses pierres et faux marbres,
- les enduits blancs.

***Les bâtiments agricoles*** doivent être couverts en matériaux de couleur foncée et mate. Les matériaux tels que parpaings de ciment, briques creuses, carreaux de plâtres, fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être employés à nu.

- ***Les façades*** doivent être constituées :
  - soit en maçonneries enduites,
  - soit en bardage bois vertical ou horizontal,
  - soit en bardage métallique ou composite d'un aspect proche de celui du bois peint.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs des constructions, matériaux et minéraux visibles dans les environs ; pour les bâtiments de grande hauteur, les couleurs : beige soutenu, gris vert ou marron foncé sont conseillées.

**11.5 Les bâtiments annexes :**

Ils doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans ou toiture-terrasse) et de volume moins important que la construction principale.
Les matériaux dominants seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.
Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs de la construction principale ou des constructions et matériaux visibles dans les environs.

**11.6 Clôtures**

Les clôtures seront réalisées :
- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie).
- soit de type clôtures agricoles : piquets en bois et fils de fer.
- soit en mur pleins enduits de 1.60 m maximum de haut.
- soit sous la forme de murs bahuts pleins et enduits surmontés d'une grille ou d'un autre dispositif de couleur non vive, dans les mêmes proportions que celles des murs anciens, d'une hauteur totale d'1.80 m maximum,
- soit en moellons.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.

**11.7 Dispositions particulières**

***Permis de démolir*** *:*

Il est rappelé qu'à l'intérieur du périmètre de protection modifié (PPM) de la Tour du Château de la Quintaine, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, la démolition de tout bâtiment existant est subordonnée à l'obtention préalable du permis de démolir prévu à l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme et sous réserve prévues à l'article L. 430.3 du dit code.

C - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

***C1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES***

**a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires**

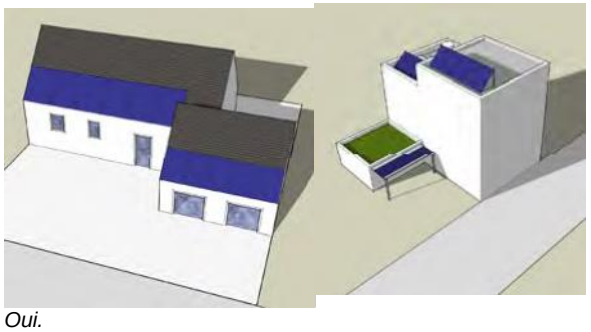
*Définition :*
*Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.*

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**
  Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdites en façades et toitures.

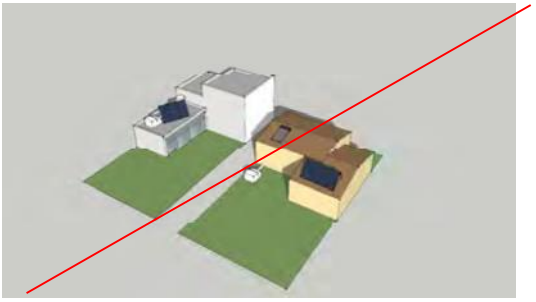
- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**
  L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture :
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,

- la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture.
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.



*Oui.*



*Non*

***L'implantation au sol est autorisée sous réserve de :***

*- les adosser à un autre élément*
*- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***L'implantation sur un appentis ou bâtiment annexe** (toiture de véranda…) est autorisée.*

*Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :*
*Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.*

**b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux**

*Définition :*
*Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.*

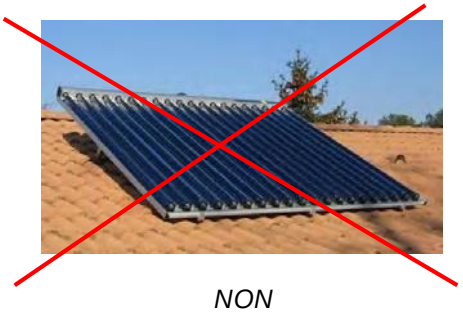
*Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :*
*- les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,*
*- les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,*
*- les capteurs à tubes sous vide.*

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan sont autorisées sous réserve :
- de conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires ;
- d'adapter la composition des panneaux thermiques à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit ;
- de disposer des profils de couleur noire.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.
La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



*NON*

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture :
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

**c) Les éoliennes (domestiques de plus de 12 m de haut) sont interdites.**

**d) les fermes solaires sont interdites.**

***C2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE***

**a) Le doublage extérieur des façades et toitures**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5. III,2) du CU :**

Le doublage des façades des bâtiments mentionnés au plan est interdit.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales ou horizontales en clin.
Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 10 cm au minimum devra être préservé.

**b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets**

- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**

Les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.
Il est possible de réaliser des volets intérieurs, performants en termes d'isolation thermique, ainsi que des fenêtres intérieures (pleine glace).

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

  La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

## ARTICLE A - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE A - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Sans objet.

## ARTICLE A - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

## ARTICLE A - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

# ZONE : Ap

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit de la zone agricole « stricte », protégée pour préserver la qualité paysagère de secteurs agricoles ou pour maintenir des espaces « tampons » entre la zone agricole et les quartiers résidentiels existants et futurs. » Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

## ARTICLE AP - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations sur mâts telles que les antennes et les éoliennes (les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent).
- Tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect extérieur de la zone et que toutes précautions soient prises pour assurer la bonne intégration dans le paysage, et l'économie des terres exploitées.

Rappels :
Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
*Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.*

*Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et le régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement s'appliquent à l'ensemble des activités agricoles, notamment les règles de recul par rapport aux tiers. Le principe de réciprocité inscrit à l'article L 111.3 du Code Rural, impose ces mêmes distances pour toute construction par rapport aux installations agricoles.*

## ARTICLE AP - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

## ARTICLE AP - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

## ARTICLE AP - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE AP - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantées de telle manière que par leur situation ou leur disposition, elles ne soient pas susceptibles de compromettre le caractère de la zone.

Elles doivent être implantées :

- soit en respectant un recul de 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec le même recul que la construction voisine,
- de façon à ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité).

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

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle.

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

Sans objet.

## ARTICLE AP - 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE AP - 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE AP - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.III,2) DU C.U.

*Rappels :*

> *« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) − Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ».*

### 11.1 Terrains et volumes :

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

### 11.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il n'est pas fixé de règle.

**11.3 Prescriptions applicables à tous les bâtiments :**

***a. Les ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie :***

a-1. Capteurs solaires thermiques par panneaux, Capteurs solaires photovoltaïques, panneaux, tuiles ou ardoises solaires.

L'installation de panneaux ou d'ardoises photovoltaïques est interdite sur les couvertures.

a-2. Doublage extérieur des façades et toitures :

Le doublage des façades doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

a-3. Les éoliennes de toitures ou sur mat :

Elles sont interdites.

a-4 les fermes solaires :

Les fermes solaires sont interdites.

## ARTICLE AP - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

## ARTICLE AP - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

## ARTICLE AP - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE AP - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

## ARTICLE AP - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

**<u>Zones N</u> : Zone à protéger en raison de la qualité de ses sites.**
***Sous-secteur*** Nc naturel situé dans le périmètre de protection rapprochée de la zone de captage.

**<u>Zones NGc</u>** : zone d'équipements et d'infrastructures liée aux captages d'eau potable – périmètre immédiat de la zone de captage.

**<u>Zones NL</u> : Zone à vocation de sports et de loisirs.**

**<u>Zone NLa :</u> Secteur projet d'hébergement touristique lié au golf– STECAL.**

**<u>Zone NLp :</u> secteur du golf protégé « cœur de nature « boisement »**
***Sous-secteur NLpc*** : sous-secteur du golf protégé situé dans le périmètre de protection rapprochée de la zone de captage.

# ZONE : N

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité de leurs sites et de leur environnement ainsi que la station de pompage. » Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

- Sous secteur Nc zone naturelle située dans le périmètre de protection rapprochée de la zone de captage.

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

Dans les secteurs N et Nc :

- est interdit toute occupation du sol non soumise à des conditions particulières telles que décrites à l'article 2 ci-après.

## ARTICLE N - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

**Zone N:**

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

- L'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation, de gîtes ou chambres d'hôtes.
- Les constructions ou extensions sous réserve qu'elles soient liées à l'activité du Golf de la Porcelaine.
- Les petits édifices techniques nécessaires et liés à l'exploitation forestière.
- Les constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, piscines…) et les abris pour animaux autres que bâtiments d'élevage, dans un périmètre de 20 m par rapport à l'habitation principale.
- Les changements de destination des bâtiments repérés au plan (par une étoile violette), dans le respect des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme et leur extension. Le changement de destination est autorisé vers la destination "habitation".
- Les opérations et installations d'intérêt collectif lorsque des contraintes majeures l'imposent.
- En cas de sinistre, la reconstruction du bâtiment, avec un dépassement maximum de 10 % de la surface de plancher existante.

**Zone Nc :**

- Tout aménagement permis ci-dessus, doit tenir compte des règles induites par le périmètre de protection rapprochée de la zone de captage.

**- Rappel :**

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

## ARTICLE N - 3 : ACCES ET VOIRIE

### 3.1 Accès :

Sont inconstructibles les unités foncières qui n'ont pas d'accès à une voie publique ou privée commune ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

### 3.2 Voiries :

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel contre l'incendie.

Le long des voies marquées des signes ☆☆☆☆☆ sur les documents graphiques, les créations d'accès directs ou les changements d'affectation d'accès existants par des constructions nouvelles, ne pourront être autorisés que s'ils présentent des garanties de sécurité, tant pour les usagers de la voie publique, que pour ceux des accès envisagés.

## ARTICLE N - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eau potable :

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

### 4.2 Assainissement :

#### *4.2.1 Eaux usées :*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément au Code de la Santé Publique, lorsqu'il existe.
- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.
- Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.
- Les rejets d'eau provenant des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordés au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe.

#### *4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées, lorsqu'il existe.

#### *4.2.3 Sources :*

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphonie et autres :**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

## ARTICLE N - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE N – 6 :- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**- La nouvelle construction devra être implantée à 5 m minimum de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.

Les extensions de bâtiments déjà implantés en-deçà des 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des adaptations peuvent être autorisées pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

- Pour les aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants : maintien de l'implantation existante.

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

- Les constructions, les extensions des habitations existantes et leurs annexes doivent jouxter les limites séparatives du terrain ou être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Dans le cas de murs pignons triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à la mi-hauteur du triangle.

- Dans la marge d'isolement, les débords de toiture de 0,50 mètre maximum sont autorisés.

- Les piscines doivent être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

- Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière.

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

Pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière : aucune règle n'est fixée.

Les constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardin, piscines, …) et les abris pour animaux autres que les bâtiments d'élevage, doivent être intégralement implantés dans un périmètre de 20 m de l'habitation principale.

## ARTICLE N - 9 : EMPRISE AU SOL

Pour les constructions non liées à l'exploitation forestière, l'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

Dans le cas d'extensions des habitations existantes : l'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 40 % de l'emprise au sol de l'habitation existante.

Pour une annexe, l'emprise au sol est limitée à 50 m²,
- pour les abris de jardins : 20 m²,
- pour les piscines : l'emprise au sol est limitée à 40 m².

## ARTICLE N - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.*

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur des constructions avoisinantes.
La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- Pour les bâtiments couverts de toitures en pente : 10 mètres au faîtage,
- Pour les bâtiments couverts en toiture-terrasse :.8 mètres au haut de l'acrotère.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 6 m au faîtage.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessus pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les édifices liés à l'exploitation forestière, il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE N - 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Rappels :*

*« Art. *R. 111-21 (décret du 5 janvier 2007) − Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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 ».*

**Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L.123-1-5. III, 2°), de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.**

A - MODIFICATION, TRANSFORMATION, RÉHABILITATION DES IMMEUBLES EXISTANTS IDENTIFIÉS AU PLAN AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5. III, 2°) DU CU

Sur les ensembles architecturaux anciens, les permis de démolir et les autorisations visant à la modification des constructions peuvent être refusés pour des motifs de qualité architecturale.

***Le plan de zonage identifie des immeubles au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du C.U., par un hachurage violet :***

Leur entretien, leur restauration et leur modification doivent faire appel aux techniques destinées à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

***Sont interdits :***
-La démolition des édifices si celle-ci a pour effet de dénaturer l'aspect de l'espace public ou un ensemble homogène de front bâti.

-La modification des façades et toitures, qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices caractéristiques des espaces constitués.

-La suppression de la modénature et la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui serait incompatible avec la nature et le type d'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué.

**a. La maçonnerie :**

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

La composition originelle des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée.
La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, la modénature (bandeaux, linteaux, corniches) est interdite sur le bâti protégé.

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité :
***Façade en pierre de taille*** *:*
En cas de réparations et modifications d'aspect les parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille).

***Façade destinée à être enduite*** *:*
La teinte de l'enduit choisi doit être proche de celles des enduits traditionnels.

**b. Les couvertures :**

Les toitures doivent être réalisées, selon les dispositions d'origine :
-soit en tuile plate d'apparence vieillie, de teinte ocre rouge foncé-orangé,
-soit en ardoise naturelle,
-soit en tuile canal (pente de 28% à environ 35%),
-soit en tuile mécanique (pente de 35% à 45%).

**c. Menuiseries extérieures (vues depuis l'espace public):**

Les menuiseries des fenêtres doivent être :
- d'un aspect cohérent avec la typologie et l'époque de la construction du bâti (proportions, dessin).
- l'aspect bois naturel ou vernis est interdit (on se réfèrera pour le choix des couleurs au nuancier en annexe), le bois peint sera favorisé.

Les volets roulant PVC sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont intérieurs.

Les volets battants en bois pleins ou persiennés existants doivent être maintenus ou restitués. Les volets roulants extérieurs sont interdits sur les façades visibles de l'espace public.

Les portes de garages doivent être en bois à larges lames verticales, sans hublot.

**d. Les détails :**

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture, ... doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures, décors, ... doivent être préservés.

**e. Les murs de clôture repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU** (par une ligne épaisse orange au plan de zonage) :

***Sont interdits :***
-La démolition des clôtures portées à conserver sauf pour la construction d'un édifice à l'alignement, ou pour la création d'accès.
-La suppression des portails, portillons, piliers qui sont repérés par une étoile rouge au plan de zonage.

B – CRÉATION D'ÉDIFICES NOUVEAUX, ANNEXES ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.III,2) DU C.U.

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

**11.1 Terrains et volumes :**

Les plans et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits. La construction doit respecter, par la simplicité de son volume, le caractère dominant des constructions traditionnelles des hameaux.
En cas d'impossibilité, les percements nouveaux doivent être limités au minimum d'éclairement nécessaire. Ces percements doivent être réalisés avec des proportions identiques à celles des percements existants.

**11.2 Couleurs :**

- Les façades et menuiseries doivent être traitées par référence au nuancier régional ou départemental et de son guide pratique des couleurs.
- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les couleurs de la construction principale ou des constructions et matériaux visibles dans les environs.

- Les façades blanches sont interdites.

**11.3 Toitures :**

- Elles doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans ou toiture terrasse) et de volume moins important que la construction principale.
- Les matériaux dominants seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

**11.4 Matériaux et façades :**

Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
Les pignons doivent présenter le même aspect que les façades principales.
Les parements des maçonneries doivent être :

-soit en moellons de pierre, avec joints à fleur de moellons,
-soit en pierre de taille,
-soit en maçonnerie enduite, dont les teintes doivent être proches des enduits traditionnels proche du bâti concerné,
-soit en bardages bois vertical ou horizontal (en clin),

*De plus, sont interdits :*

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les imitations de matériaux, telles que faux pans de bois sauf matériaux composites d'un aspect proche de celui du bois peint, fausses pierres et faux marbres.
- les enduits tyroliens et les enduits blancs.

- Les constructions préfabriquées sont interdites lorsqu'elles présentent un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.
Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings…) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

**11.5 Clôtures**

Les clôtures seront réalisées :

- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d'une haie).
- soit de type clôtures agricoles : piquets en bois et fils de fer.
- soit en mur pleins enduits de 1,60 m maximum de haut.

- soit sous la forme de murs bahuts pleins et enduits surmontés d'une grille ou d'un autre dispositif de couleur non vive, dans les mêmes proportions que celles des murs anciens, d'une hauteur totale d'1,80 m maximum,
- soit en moellons.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas où le nouveau mur serait situé dans la continuité d'un mur plus haut ; dans ce cas de figure le nouveau mur pourra être d'un aspect et d'une hauteur similaires.

### 11.6 Dispositions particulières

***Permis de démolir*** *:*

Il est rappelé qu'à l'intérieur du périmètre de protection modifié (PPM) de la Tour du Château de la Quintaine, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, la démolition de tout bâtiment existant est subordonnée à l'obtention préalable du permis de démolir prévu à l'article L. 430.2 du code de l'urbanisme et sous réserve prévues à l'article L. 430.3 du dit code.

## C - REGLES RELATIVES A L'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

### *C1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES*

**a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires**

*Définition :*

*Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d'énergie solaire en électricité.*

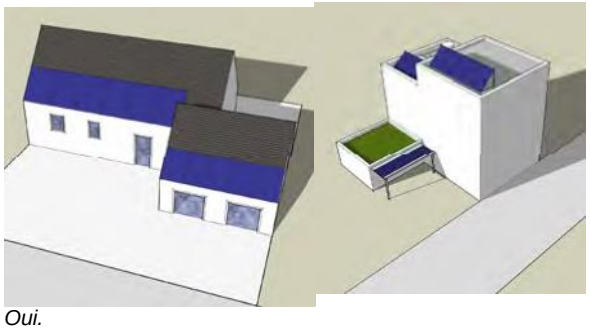
- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**

  Les installations en ajout sur les bâtiments identifiés au plan sont interdites en façades et toitures.

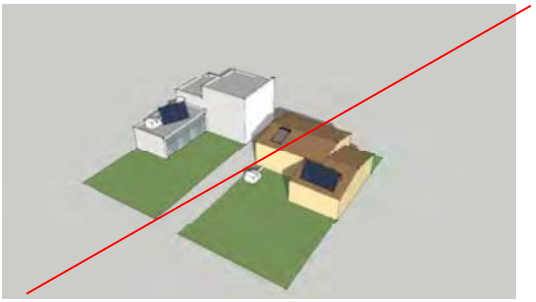
- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

  L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture :
  - en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
  - la composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
  - les profils doivent être de couleur noire.

  Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.



*Oui.*



*Non*

***Implantation au sol :***

*On cherchera à :*

*- les adosser à un autre élément*

*- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

***Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda…) :***

*Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :*
*Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.*

**b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux**

*Définition :*

*Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.*

*Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :*

- *les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,*
- *les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,*
- *les capteurs à tubes sous vide.*

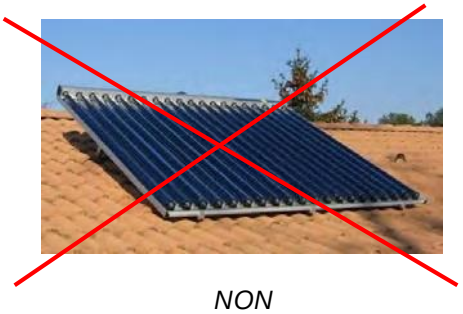
- **Bâti protégé identifié au titre de l'article L 123.1.5.III,2) du CU :**

Les installations en ajout sur les bâtiments mentionnés au plan sont autorisées sous réserve :

- de conserver la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- d'adapter la composition des panneaux thermiques à la forme et aux dimensions de la couverture : la structure doit s'étendre du faîtage à l'égout et à la rive de toit,
- de disposer des profils de couleur noire.

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.
La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



*NON*

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture,
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

**c) Les éoliennes (domestiques de plus de 12 m de haut) sont interdites.**

Sous-secteur Nc :

- Les dispositifs éoliens sont interdits.

**d) les fermes solaires :**
Les fermes solaires sont interdites.

***C2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE***

**a) Le doublage extérieur des façades et toitures**

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**
  Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
  Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales ou horizontales en clin.
  Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
  Un débord de toit de 10 cm au minimum devra être préservé.

  Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures-terrasses.

**b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets**

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**
  La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

## ARTICLE N - 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors du domaine public.

## ARTICLE N - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

*Rappels :*
*Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique.*
*Leur défrichement est interdit : la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.*

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale.
L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

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

Sans objet

## ARTICLE N - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n’est pas fixé de règle.

## ARTICLE N - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

# ZONE : NL

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à vocation d'activités sportives et de loisirs. Cette zone concerne la partie non bâtie et non boisée du « Golf de la Porcelaine » et des équipements publics situés dans le Parc Sport et Nature de Morpiénas.***

***Secteur NLc :*** *inclut le périmètre de protection rapproché de la zone de captage.*

***Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

## ARTICLE NL- 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles à l'exception des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation forestière, et de celles autorisées à l'article 2, ou d'aménagements et installation légers, directement liés et nécessaires aux activités de loisirs et sport.

## ARTICLE NL - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

*Sont admises :*

**Zone NL** :

- Les petites installations, ou édifices techniques, nécessaires et directement liées à la pratique du sport ou des loisirs et/ou à l'entretien du parcours.
- Les opérations et installations liées au service public ou d'intérêt collectif.

**Zone NLc** :

- Tout aménagement autorisé ci-dessus, doit tenir compte des règles induites par le périmètre de protection rapprochée de la zone de captage.
-

**- Rappels :**

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

## ARTICLE NL - 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

## ARTICLE NL - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle autorisée, conformément au Code de la Santé Publique, lorsqu'il existe.

- En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé, selon les dispositions règlementaires en vigueur.

- Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau public, lorsqu'il sera réalisé. Les bénéficiaires de cette disposition sont tenus de se brancher à leurs frais dès qu'il sera réalisé et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

- Les eaux usées ne doivent pas se déverser dans le réseau d'eaux pluviales.

- Les rejets d'eau provenant des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. seront raccordés au réseau d'eaux pluviales sauf incapacité technique.

**4.2 Eaux pluviales :**

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphonie et autres :**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

- Il en sera de même si la zone est soumise à des prescriptions architecturales particulières.

## ARTICLE NL - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE NL - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE NL - 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE NL - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE NL - 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE NL - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

**En complément des dispositions précédentes, il doit également être aménagé, dans les conditions suivantes, des locaux ou espaces pour le stationnement des cycles :**

- Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public (établissements d'enseignement ; établissements sportifs ; salles de spectacles ; …) : il doit être réalisé une surface suffisante de stationnement des cycles sans que cette surface soit inférieure à 20 m².

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

## ARTICLE NL - 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement groupées de plus de 10 véhicules doivent être aménagées en espaces verts.
Les éventuels écrans de végétation devront être constitués d'essences locales et diversifiées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 5 véhicules devront être réalisées en matériaux perméables.

## ARTICLE NL - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) :

Sans objet

## ARTICLE NL - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE NL - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

# ZONE : NLa

***Caractère de la zone :***

***« Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné à accueillir des constructions et installations à usage de loisirs, de tourisme et d'hébergement, en complément des installations et structures du Golf de la Porcelaine. »*** ***Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

## ARTICLE NLa - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles à l'exception :

- des constructions techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles autorisées à l'article 2, d'aménagements et installations légers, directement liés et nécessaires aux activités de loisirs et sport,
- des constructions destinées à l'activité touristique et d'hébergement hôtelier.

## ARTICLE NLa - 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- L'aménagement ou l'agrandissement limité des constructions existantes, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des nuisances et que l'aspect des bâtiments ne soit pas incompatible avec le cadre environnant.
- Les constructions annexes aux habitations (garages, abris de jardins, piscine…) à moins de 20 m de l'habitation.
- Les transformations et changements d'affectations des bâtiments existants dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère architectural préexistant.
- Les opérations et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de sinistre, la reconstruction du bâtiment, avec un dépassement maximum de 10 % de la surface hors œuvre nette existante.

*Rappels :*

*Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit : la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.*

## ARTICLE NLa - 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile, de la sécurité routière et de la défense contre l'incendie et aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

### 3.1 Accès :

En principe, sont inconstructibles les unités foncières qui n'ont pas d'accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

**3.2 Voiries :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel contre l'incendie.

## ARTICLE NLa - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**4.1 Eau potable :**

- Les constructions à usage d'habitation, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec des usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordés au réseau de distribution publique d'eau potable.

- En l'absence de réseau de distribution publique les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant fait l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome sur la parcelle.

- Les forages, captages et puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, le débit et la qualité de l'eau obtenue devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

**4.2 Assainissement :**

*4.2.1 Eaux usées :*

- Toute construction à usage d'habitation, recevant ou hébergeant du public, doit être raccordée au réseau public. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement autonome réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement sur le réseau public dès qu'il existera.

- Le système d'assainissement envisagé doit être compatible avec les caractéristiques du terrain.

*4.2.2 Eaux pluviales :*

- L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le milieu récepteur ou exutoire (fossé sec, écoulement permanent superficiel, collecteurs, ouvrages hydrauliques) un débit de pointe supérieur à la capacité d'absorption de celui-ci ou à celui existant avant l'opération et ce en tout point de l'exutoire (du point de raccordement ainsi que tous ceux situés en aval).

- L'aménageur ou le constructeur devra se conformer aux prescriptions ou conclusions des études (études hydrauliques, arrêtés préfectoraux au titre de la loi sur l'eau, études réalisées en interne par la collectivité) ayant tenu compte du terrain sur lequel il envisage de réaliser une opération.

- L'aménageur ou le constructeur devra veiller à ne pas altérer la qualité des eaux de pluies (et de ruissellement) ou souterraines captées puis rejetées dans le cadre de son opération. Des mesures compensatrices devront être prises pour restituer à l'effluent une qualité conforme à la réglementation en vigueur y compris en phase de travaux.

- L'aménageur ou le constructeur se devra de fournir toutes les indications, plans, note de calcul, dimensionnement des ouvrages destinés à satisfaire les obligations, ci-avant, énoncées.

- L'aménageur ou le constructeur aura à sa charge exclusive la totalité des installations ou des dispositions nécessaires aux respects des conditions énoncées, ci-avant.

- Si le réseau d'assainissement est séparatif, en aucun cas, les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau des eaux usées, lorsqu'il existe.

*4.2.3 Sources :*

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

**4.3 Réseaux d'électricité, de téléphone et autres :**

- Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

## ARTICLE NLa - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE NLa - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

**- Les nouvelles constructions, annexes et piscines devront être implantées à 5 m minimum de l'alignement de la voie de desserte.**

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées afin de tenir compte de la situation des lieux et notamment des bâtiments existants afin de préserver le bon aspect de la rue.

Les extensions de bâtiment déjà implantés en-deçà des 5 m pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des adaptations peuvent être autorisées pour des opérations ou installations d'intérêt collectif lorsque des raisons techniques l'imposent.

- Pour les aménagements ou changements d'affectation de bâtiments existants : maintien de l'implantation existante.

- par rapport à une autre voie que celle de desserte.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE NLa - 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE NLa - 10 :HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement et d'intérêt public : relais hertzien, antennes, pylônes, ...*

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec la hauteur de constructions avoisinantes.
La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les bâtiments couverts de toitures en pente : 10 mètres au faîtage,

- pour les bâtiments couverts en toiture-terrasse : 8 mètres au haut de l'acrotère.

L'extension des bâtiments existants ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessus pourra être autorisée dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.

Les bâtiments annexes doivent être d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 6 mètres au faîtage.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE NLa - 11 : ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A - CREATION D'EDIFICES NOUVEAUX ET MODIFICATIONS-EXTENSIONS DES IMMEUBLES EXISTANTS NON IDENTIFÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5.III,2) DU C.U.

**a - Création architecturale :**

Il peut être dérogé aux règles d'aspect des constructions ci-dessous pour la réalisation de création contemporaine pour des constructions ou extensions qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par leur bonne intégration paysagère.

**b - Adaptation des constructions au terrain naturel :**
L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages. Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain.

**c - Aspect des constructions :**

Les constructions préfabriquées sont interdites lorsqu'elles présentent un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

***De plus, sont interdits :***
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les imitations de matériaux, telles que faux pans de bois, fausses pierres, faux marbres ...

***- Les façades*** :
- Les façades doivent présenter une unité d'aspect et de mise en œuvre des matériaux sur toute leur hauteur.
- Les parements des maçonneries doivent être :
  -soit en moellons de pierre, avec joints à fleur de moellons,
  -soit en maçonnerie enduite, dont les teintes doivent être proches des enduits traditionnels proche du bâti concerné, suivant le nuancier départemental ou régional,
  -soit en bardage bois vertical ou horizontal en clin.

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés, parpaings…) ne peuvent être employés bruts en parement extérieur.

***- Les couvertures :***

- Seules les toitures en pente sont autorisées. Les pentes sont alors déterminées par celles des toitures du bâti existant et doivent être adaptées aux matériaux utilisés.

- Les toitures mixtes (couverture en pente et terrasse) peuvent néanmoins être acceptées, notamment dans le cas de groupements d'habitations et sous réserve, d'une part que la couverture en pente reste dominante et d'autre part, que les parties admises en terrasse le soient au bénéfice de l'architecture d'ensemble.
- Les toitures terrasses intégrales sont admises sous réserve qu'elles soient végétalisées.

- Sont autorisés comme matériaux de couverture :
  . les tuiles canal de teinte rouge,

. les tuiles de terre cuite dites “romanes” et les autres types de tuiles sous réserve que leur teinte soit équivalente à celle des tuiles canal,

. en ardoise naturelle de dimensions similaires à celles des couvertures traditionnelles.

Les bâtiments annexes :

Ils doivent être de forme simple (toiture à 1 ou 2 pans) et de volume moins important que la construction principale.

Les matériaux seront choisis en harmonie et avec les mêmes exigences que pour la construction principale.

Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant.

**d - Clôtures sur le domaine public :**

Les clôtures seront réalisées :

- soit par des clôtures végétales sur toute hauteur (grillages doublés d’une haie,
- soit de type clôtures agricoles : piquets en bois et fils de fer,
- soit en mur pleins enduits ou en pierre de pays, de 1,80 m maximum de haut.

B - REGLES RELATIVES A L’INTEGRATION ARCHITECTURALE ET A L’INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L’EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D’ENERGIE QU’A LA PRISE EN COMPTE D’OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

***B1 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX VISANT L’EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES***

**a) Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires**

*Définition :*

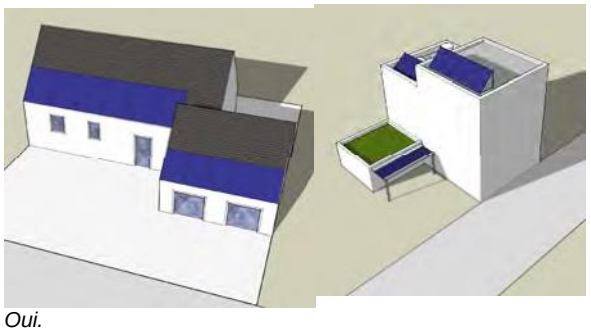
*Les capteurs solaires photovoltaïques sont des convertisseurs d’énergie solaire en électricité.*

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**

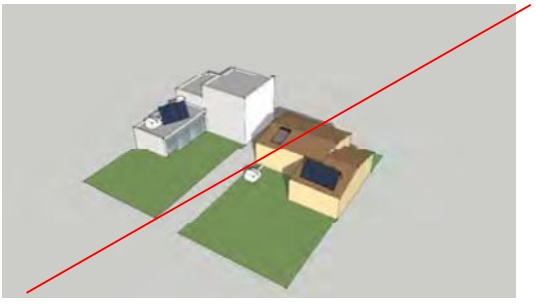
L’installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, à condition de s’insérer dans la composition de la couverture :

- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n’est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux photovoltaïques doit s’adapter à la forme et aux dimensions de la couverture.
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l’installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l’acrotère périphérique à la terrasse.



*Oui.*



*Non*

***Implantation au sol :***

*On cherchera à :*

*- les adosser à un autre élément*

*- les positionner en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes…*

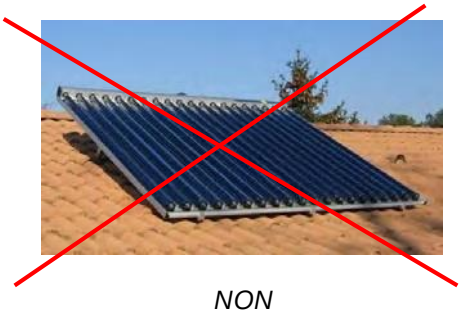
***Implantation sur un appentis ou bâtiment annexe (toiture de véranda…) :***

*Exemple de traitement d'une toiture en appentis entièrement en panneaux solaires :*
*Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.*

**b) Les capteurs solaires thermiques par panneaux**
*Définition :*
*Le chauffe-eau solaire individuel est alimenté en eau froide par le réseau d'eau sanitaire de la maison et alimente en eau chaude ou préchauffée les points de puisage. Le système solaire intégré alimente quant à lui en eau chaude les points de puisage et le système de chauffage.*

*Il existe 3 types de capteurs solaires thermiques :*
- *les capteurs plans ou capteurs coffres indépendants de la structure du bâtiment,*
- *les capteurs plans à intégrer en toiture ou façade du bâtiment,*
- *les capteurs à tubes sous vide.*

- **Bâti existant non protégé et bâti neuf :**
  L'installation de panneaux est admise à condition de s'insérer dans la composition de la couverture.
  La pose de capteurs à tubes n'est pas autorisée en toiture.



*NON*

Lorsque le dispositif est implanté en toiture, le projet sera défini :
- en conservant la pente de toiture existante même si cette pente n'est pas optimale pour les capteurs solaires,
- la composition des panneaux thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture :
- les profils doivent être de couleur noire.

Lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.

**c) Les éoliennes (domestiques de plus de 12 m de haut)** sont interdites.

**d) les fermes solaires :**
Les fermes solaires sont interdites.

***B2 – CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, OUVRAGES ET TRAVAUX FAVORISANT L'ECONOMIE D'ENERGIE***

**a) Le doublage extérieur des façades et toitures**
Le doublage des façades peut être admis si l'aspect fini et la couleur du parement s'intègrent en termes de continuité avec l'aspect de façade des immeubles mitoyens.
Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
Le parement doit être enduit ou constitué de bardage bois à lames verticales ou horizontales en clin. Le choix du parement pourra être imposé en fonction de l'environnement naturel ou bâti.
Un débord de toit de 10 cm au minimum devra être préservé.

Les toitures végétalisées sont autorisées en toitures terrasses.

**b) Les menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets**

La façade et ses menuiseries doivent s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble.

## ARTICLE NLa - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.
Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules des aires de stationnement doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation des piétons.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement de plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle la construction ou l'établissement est le plus directement assimilable.

**Pour les constructions nouvelles, les reconstructions (hors sinistres), les extensions et les changements de destination, il est imposé de créer des places de stationnement, dans les conditions suivantes. Ainsi, il doit être créé au minium :**

- Pour les hôtels :

  1 place de stationnement par chambre et 1 place par poste salarié.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les restaurants :

  1 place de stationnement pour 5 m² de surface de plancher de la salle de restauration, 1 place par poste salarié et un nombre de places suffisant pour assurer les livraisons et la logistique.
  Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

- Pour les établissements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

  Le nombre de places de stationnement devra être adapté à la nature de l'équipement, au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps et à sa situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Dans ce cas, le pétitionnaire devra mettre en évidence que le nombre de places créées est suffisant par rapport aux besoins en stationnement du bâtiment.

Le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée ; ainsi, pour un établissement destiné à l'artisanat de 350 m² pour lequel il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher, alors 3 places de stationnement devront être réalisées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette du projet, le pétitionnaire est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

## ARTICLE NLa - 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEU ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

*Rappels :*

*Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit : la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.*

Les aires de stationnement groupé de plus de 5 véhicules devront être réalisées en matériaux perméables.

Les éventuels écrans de végétation devront être constitués d'essences locales et diversifiées.

## ARTICLE NLa - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) :

Sans objet.

## ARTICLE NLa - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE NLa 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

# ZONE : NLp

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit de la zone du golf protégée et boisée (cœur de nature « boisement »).»***

**Zone NLpc : sous-secteur du golf protégé situé dans le périmètre de protection rapprochée de la zone de captage.** ***Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

## ARTICLE NLp - 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations sur mats telles que les antennes et les éoliennes (les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent),
- Tout type de construction ou d'installations hormis les exceptions mentionnées à l'article 2.

**Zone NLpc** :

- Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes précautions soient prises pour assurer la bonne intégration dans le paysage et l'économie des terres exploitées.
- Les petits édifices techniques nécessaires à l'exploitation et la gestion du domaine boisé.

**Rappels :**

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

## ARTICLE NLp - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

## ARTICLE NLp - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

## ARTICLE NLp - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE NLp - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments autorisés seront implantés librement sur la parcelle.

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

Les bâtiments autorisés seront implantés librement sur la parcelle.

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

Sans objet.

## ARTICLE NLp - 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE NLp - 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

## ARTICLE NLp - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

## ARTICLE NLp - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

## ARTICLE NLp - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

## ARTICLE NLp - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE NLp - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

## ARTICLE NLp - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

# ZONE : NGc

## CARACTERE DE LA ZONE :

***« Il s'agit de la zone d'équipements liés aux captages d'eau potable et à leurs extensions. »***
***Extrait du rapport de présentation – à titre indicatif non opposable.***

## ARTICLE NGc - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute nouvelle occupation du sol ou construction, en dehors de celles liées aux captages d'eau potable.

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

**Rappel :**
Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
*Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.*

## ARTICLE NGc - 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

## ARTICLE NGc - 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

**Réseaux d'électricité, de téléphonie et autres :**

Les réseaux de télécommunication, de distribution d'énergie électrique et de vidéo-communication doivent être réalisés en souterrain chaque fois que le réseau public sera lui-même en souterrain.

## ARTICLE NGc - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

## ARTICLE NGc - 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les bâtiments autorisés seront implantés librement sur la parcelle.

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

Les bâtiments autorisés seront implantés librement sur la parcelle.

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

Sans objet.

**ARTICLE NGc - 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE NGc - 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE NGc - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Sans objet.

**ARTICLE NGc - 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE NGc - 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE NGc - 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE NGc - 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE NGc - 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.