



**4. REGLEMENT**

---

Approuvé par le  
Conseil Municipal le



Dispositions générales .....	3
Article 1 - Champ d'application territorial du PLU .....	4
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	4
Article 3 - Division du territoire en zones .....	5
Article 4 - Adaptations mineures - immeubles bâtis existants - équipements techniques - reconstruction après sinistre .....	6
Article 5 - Rappels.....	6
Dispositions applicables aux zones urbaines .....	7
ZONE UA .....	8
ZONE UB .....	12
ZONE UC .....	20
ZONE UZ .....	36
ZONE UE .....	27
ZONE UL .....	33
Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	40
ZONE AUh.....	41
ZONE 1AUe .....	48
ZONE 2AUe .....	54
Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières.....	60
ZONE A .....	61
ZONE N .....	67
Définitions et illustrations de termes techniques .....	73

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de la commune d'Is-sur-Tille.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions impératives du règlement national d'urbanisme) :

- ✓ R.111-2 : Salubrité et sécurité publiques : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- ✓ R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- ✓ R.111-15 : Respect des préoccupations d'environnement : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve

de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

✓ R.111-21 : Aspect des constructions : « 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 ».

✓ R.111-26 : Dispositions applicables aux divisions foncières : « La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affiché en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département. La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué. Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux ».

✓ R.111-30 à R.111-46 : Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

✓ R.111-47 : Prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement en application de l'article L. 111-10

✓ R.111-48 à R.111-49 : Etude de sécurité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique

affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et les documents graphiques (cf. Annexes).

Par ailleurs, en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne - Service Régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie. 21000 DIJON ; tél. 03.80.68.50.18 ou 50.20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations... » (art.1). Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux...peuvent décider de saisir le préfet de Région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

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

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

#### LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines se déclinent de UA à UZ et couvrent le territoire déjà construit et les terrains équipés. Toutes ces zones ont vocation à accueillir des constructions ou installations d'intérêt collectif ou nécessaires au service public.

**Zone UA** : secteur ancien de la ville qui accueille de l'habitat, du commerce et des activités tertiaires.

#### **Sous-secteur**

- **UAs** : principalement affecté à l'habitat faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

**Zone UB** : secteurs à dominante habitat individuel et collectif qui peut accueillir des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel.

#### **Sous-secteur**

- **UBs** : principalement affecté à l'habitat faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

**Zone UC** : secteur à dominante habitat individuel

#### **Sous-secteur**

- **UCs** : principalement affecté à l'habitat faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

**Zone UE** : secteur réservé aux activités économiques et commerciales

#### **Sous-secteurs**

- **UEe** : entrée Sud, réservé à l'implantation d'équipements d'intérêt général ou collectif ;

- **UEi** : à l'Est, réservé aux activités industrielles, artisanales et économiques.

**Zone UL** : secteur dédié aux activités sportives et de loisirs.

**Zone UZ** : secteur réservé aux activités ferroviaires.

#### LES ZONES À URBANISER

Toutes ces zones nécessitent l'adaptation de la voirie et des réseaux publics.

**Zone AUh** : zone urbanisable à court ou moyen terme subordonnée à une opération d'aménagement d'ensemble.

**Zone 1AUe** : évolution de UE à court ou moyen terme.

**Zone 2AUe** : évolution de UE à moyen ou long terme.

**Zone 2AUei** : évolution de la ZI Champs Bezançon à long terme.

#### LES ZONES AGRICOLES

**Zone A** : secteur à usage agricole susceptible d'accueillir les installations liées aux activités autorisées dans cette zone.

##### **Sous-secteur**

- **Ap** : secteur protégé pour des motifs de sensibilité paysagère ou agronomique.

#### LES ZONES NATURELLES

**Zone N** : secteur protégé en raison de ses qualités paysagères, naturelles ou écologiques.

##### **Sous-secteur**

- **NL** : secteur dédié aux activités sportives et de loisirs.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES – IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

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

2. Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc....) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée (article L. 111-3 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 02 Juillet 2003).

### **ARTICLE 5 - RAPPELS**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalables prévues selon les articles R.421-1 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussement de sol.

Les défrichements, quelle qu'en soit la surface, dans les espaces boisés non classés (code forestier -articles L 311-1 à 5) sont soumis à demande d'autorisation préalable pour tout massifs forestiers de plus de 4 ha (ou des bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**ZONES UA, UB, UC, UZ, UE**

## **ZONE UA**

Cette zone correspond en partie au secteur A de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnel relativement dense où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu. Elle peut accueillir des constructions abritant des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel (activités tertiaires ou artisanales).

L'objectif de la zone UA est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité de la commune d'Is-sur-Tille.

La zone comprend un secteur UAs correspondant à une partie d'une orientation d'aménagement et de programmation.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat comme :

- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,

- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières
- la réalisation de sous-sols pour les constructions situées dans une zone inondable repérée sur le règlement graphique
- les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF.

#### **Article UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie, de services et d'artisanat seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- la réhabilitation des granges et bâtiments agricoles existants si elle est bien intégrée dans son environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone (contraintes topographiques), ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- les entrepôts et les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient bien intégrés dans le site et qu'ils ne le dénaturent pas
- les nouvelles constructions dans une zone inondable repérée sur le règlement graphique à condition d'avoir une rehausse à 0,30 mètre au-dessus-des plus hautes eaux connues
- les abris de jardins avec une superficie inférieure ou égale à 7m<sup>2</sup>



## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UA3 – Accès et voirie**

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une sur largeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur excessive sont interdites.

### **Article UA4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

#### Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

#### Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

### **Article UA5 – Caractéristiques des terrains**

Néant.

### **Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement dans le respect du règlement de voirie
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 7m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux.

### **Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

#### Les constructions doivent s'implanter :

Par rapport aux limites séparatives latérales privées :

- en limite
- ou à une distance de 5 mètres

Par rapport aux limites des cours d'eau :

- en recul de 15 mètres depuis la berge
- ou dans l'alignement du front bâti existant

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardins ;
- aux constructions de faibles hauteur et emprise au sol.

### **Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

### **Article UA9 – Emprise au sol**

NEANT

## **Article UA10 – Hauteur maximum des constructions**

### **1. Définitions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

### **2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder deux niveaux complets ou partiels dont le rez-de-chaussée auxquels peut s'ajouter un étage d'attique ou un comble aménagé à lucarnes.

La surélévation du plancher de rez-de-chaussée est limitée à trois hauteurs d'embranchement côté rue.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,5 m.

#### Exception

La hauteur des constructions en secteur UAs est limitée à R+3 non compris les combles (1 seul niveau dans les combles).

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UA11 – Aspect Extérieur**

### Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural de la zone, ni au site auquel elles doivent s'intégrer (Code Urbanisme - Article R111.21). Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région et l'harmonie du paysage urbain. Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités tertiaires (devantures de magasins et leurs enseignes, forme diverse de publicité) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments environnants sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et des paysages.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

### Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans ou en combinaison de toitures à deux pans.

Leur pente reprendra la dominante du secteur : généralement de 42 à 45° pour les corps de bâtiments à étages et rez-de-chaussée et une pente minimum de 18° pour les appentis et grands volumes. Cette règle n'est pas valable pour les pentes spécifiques aux brisis et terrassons, aux bâtiments composés d'un seul volume, non divisé en étages.

L'ardoise doit être remplacée à l'identique sur les toitures des constructions remarquables.

### **Article UA12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et/ou des nouveaux logements et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

#### Stationnement auto

Pour les constructions ou aménagements à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement,
- 2 places au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

Prévoir en sus 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs

Pour les constructions à usage de bureaux, cabinets médicaux : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette

Pour les établissements artisanaux ou commerciaux : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente

Le plan faisant apparaître l'organisation du stationnement est à joindre avec la demande d'autorisation de construire.

#### Stationnement vélo

Pour les constructions ou aménagements à usage d'habitation collective:

- 1 local de 3 m<sup>2</sup> mini (0,75 m<sup>2</sup> / logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements au-delà)

Pour les constructions ou aménagements à usage de bureaux et d'activités recevant du public :

- 1,5% de la surface de plancher

### **Article UA13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Néant

### **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

#### **Article UA14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

### **Section 4 –Autres obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements**

#### **Article UA15 – Performances énergétiques et environnementales**

Néant.

#### **Article UA16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

## **ZONE UB**

Principalement affectée à l'habitation, cette zone accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'une zone de densité urbaine moyenne constituée de collectifs et de maisons individuelles.

Elle peut accueillir des constructions abritant des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel (activités tertiaires ou artisanales).

La zone comprend un secteur UBs, concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat comme :

- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières.

#### **Article UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie, de services et d'artisanat seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone (contraintes topographiques), ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement
- les abris de jardins avec une superficie inférieure ou égale à 7m<sup>2</sup>

Dans le secteur UBs:

- les constructions sont autorisées à condition d'être réalisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. L'urbanisation pourra être réalisée sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec la programmation indiquée dans l'orientation d'aménagement et de programmation

### **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article UB3 – Accès et voirie**

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la

sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

#### **Article UB4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

#### Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

#### Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

L'excédent des eaux pluviales pourra être admis dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe, après accord du gestionnaire de ce réseau.

Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation. Ces dispositifs devront être intégrés dans le bâti.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Tous réseaux secs : Électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

#### **Article UB5 – Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies, publiques ou privées, aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public. Ces dispositions s'appliquent pour les constructions non concernées par une servitude ZPPAUP.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

##### Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres
- soit en continuité d'un bâtiment existant

Les travaux concernant l'isolation extérieure des bâtiments ne sont pas soumis aux règles précédentes.

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

#### **Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Ces dispositions s'appliquent pour les constructions non concernées par une servitude.

##### Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance supérieure ou égale au 2/3 de la hauteur avec un recul minimum de 3 mètres.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardins ;
- aux constructions de faibles hauteur et emprise au sol.

#### **Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

#### **Article UB9 – Emprise au sol**

NEANT

#### **Article UB10 – Hauteur maximum des constructions**

##### **1. Définitions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

## **2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 4 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés, dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

En zone UBs, la hauteur est limitée à R+2 compris les combles pour lesquelles 1 seul niveau est admis

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,5 m.

### Exception

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UB11 – Aspect Extérieur**

### Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural de la zone, ni au site auquel elles doivent s'intégrer (Code Urbanisme - Article R111.21). Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région et l'harmonie du paysage urbain.

Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités tertiaires (devantures de magasins et leurs enseignes, forme diverse de publicité) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments environnants sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et des paysages.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires...) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

### Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans ou en combinaison de toitures à deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°.

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.



### Matériaux de couverture

Les bâtiments seront couverts de tuiles dans la gamme de couleur rouge-orangé à rouge-brun en privilégiant le rouge vieilli.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

L'ardoise doit être remplacée à l'identique sur les toitures des constructions remarquables.

En cas d'extension de bâtiment existant, il pourra être accepté la teinte ou le matériau de couverture du bâtiment principal.

### Percements de toiture

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment (elles nécessitent un surcroît)
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants
- les baies sans saillies intégrées dès la phase de construction à la pente du toit ou lorsqu'elles forment une composition architecturale.

### Façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures.

### Menuiseries

Les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront soit pleins à traverses, soit persiennés.

Les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade

### Aspect extérieur

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses est interdit.

Les façades doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents. On évitera les finitions brillantes pour d'éventuels bardages en bois.

Tout pastiche à une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique est interdit. Les teintes seront choisies parmi celles proposées par la fiche " construire ou restaurer " éditée par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP) .

Le blanc est interdit en enduit mais autorisé sous condition de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour les menuiseries extérieures.

### Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonnerie et enduit, d'une hauteur maximum de 1,3 m

- soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive

- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué brut ou en plastique, les balustres et claustras.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des clôtures existantes, dans la limite de la hauteur existante, à condition d'en harmoniser l'aspect.

Les brises vues, canisses et clôtures précaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

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

Les portails seront réalisés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical.

Les clôtures sont soumises à une demande préalable en mairie.

### Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

L'impact visuel des antennes de radio ou de télévision situées à l'extérieur d'un bâtiment sur la façade ou le toit devra être minimisé. Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le maire, R422-2 Code Urbanisme). Dans le cas général, les antennes paraboliques devront être les plus discrètes possible depuis les espaces publics avoisinants.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

### **Article UB12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

#### Stationnement auto

Pour les constructions ou aménagements à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement au-delà de 50 m<sup>2</sup>.
- Prévoir 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs

Pour les constructions à usage de bureaux, cabinets médicaux : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les établissements artisanaux ou commerciaux : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### Stationnement vélo

Pour les constructions ou aménagements à usage d'habitation collective:

- 1 local de 3 m<sup>2</sup> mini (0,75 m<sup>2</sup> / logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements au-delà)

Pour les constructions ou aménagements à usage de bureaux et d'activités recevant du public :

- 1,5% de la surface de plancher

#### **Article UB13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

#### **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

##### **Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

#### **Section 4 –Autres obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements**

##### **Article UB15 – Performances énergétiques et environnementales**

Néant.

##### **Article UB16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

## ZONE UC

Principalement affectée à l'habitation, cette zone accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles.

Elle peut accueillir des constructions abritant des activités économiques compatibles avec un environnement résidentiel (activités tertiaires ou artisanales).

La zone comprend deux secteurs :

- UCs pour des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation
- UCa pour organiser les constructions le long d'une partie de l'avenue Carnot

La zone UC est également concernée par une orientation d'aménagement et de programmation pour un secteur situé entre l'avenue Carnot et la rue Roger Salengro (cf. OAP 'L'entre deux' et Tanneries).

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdits l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat comme :

- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques,

- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières,
- la réalisation de sous-sols pour les constructions situées dans une zone inondable repérée sur le règlement graphique.
- les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF.

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

Sont admis sous conditions :

- les constructions à usage de commerce, de bureau, d'hôtellerie, de services et d'artisanat seulement si les activités accueillies sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone (contraintes topographiques), ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- les nouvelles constructions dans une zone inondable repérée sur le règlement graphique à condition d'avoir une rehausse à 0,30 mètre au-dessus-des plus hautes eaux connues
- les abris de jardins avec une superficie inférieure ou égale à 7m<sup>2</sup>

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UC3 – Accès et voirie**

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

#### Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

#### Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Réseaux secs : Électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

### **Article UC5 – Caractéristiques des terrains**

Néant.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

#### Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant
- En secteur UCa, les nouvelles constructions à usage d'habitation devront être implantées dans une bande de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul. Au-delà des 20 mètres :
  - o Non autorisé : toutes constructions nouvelles isolées destinées à de l'habitation permanente ou non

- o Autorisé : les extensions de l'habitat accolées à l'existant, annexes non destinées à de l'habitation (ex. piscine, garage, etc)

#### Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- En secteur UCs pour correspondre aux principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et de programmation
- Les travaux concernant l'isolation extérieure des bâtiments.

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

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

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

#### Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit à une distance supérieure ou égale au 2/3 de la hauteur avec un recul minimum de 3 mètres.

Par rapport aux limites des cours d'eau :

- en recul de 15 mètres
- ou dans l'alignement du front bâti existant

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardins
- aux constructions de faibles hauteur et emprise au sol

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

Néant.

### **Article UC9 – Emprise au sol**

Néant.

### **Article UC10 – Hauteur maximum des constructions**

#### **1. Définitions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

### **2. Hauteur maximale**

La hauteur est limitée à 6 m sous sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et 11 m au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, non compris les combles aménagés ou non aménagés, dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,5 m.

#### Exception

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 

### **Article UC11 – Aspect Extérieur**

#### Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural de la zone, ni au site auquel elles doivent s'intégrer (Code Urbanisme - Article R111.21). Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région et l'harmonie du paysage urbain.

Les éléments notoirement étrangers à la région sont interdits.

Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités tertiaires (devantures de magasins et leurs enseignes, forme

diverse de publicité) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments environnants sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et des paysages.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de la zone.

#### Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans ou en combinaison de toitures à deux pans avec une pente supérieure ou égale à 35°.

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

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 20% de la surface habitable existante.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### Matériaux de couverture

Les bâtiments seront couverts de tuiles dans la gamme de couleur rouge-orangé à rouge-brun en privilégiant le rouge vieilli.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

L'ardoise doit être remplacée à l'identique sur les toitures des constructions remarquables.

En cas d'extension de bâtiment existant, il pourra être accepté la teinte ou le matériau de couverture du bâtiment principal.

#### Percements de toiture

Sont autorisés :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment (elles nécessitent un surcroît)
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants
- les baies sans saillies intégrées dès la phase de construction à la pente du toit ou lorsqu'elles forment une composition architecturale.

#### Façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures.

#### Menuiseries

Les menuiseries anciennes seront dans la mesure du possible conservées ou remplacées à l'identique. Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront soit pleins à traverses, soit persiennés.

Les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade

#### Aspect extérieur

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses est interdit.

Les façades doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux,



corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents. On évitera les finitions brillantes pour d'éventuels bardages en bois. Tout pastiche à une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique est interdit. Les teintes seront choisies parmi celles proposées par la fiche " construire ou restaurer " éditée par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP) .

Le blanc est interdit en enduit mais autorisé sous condition de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour les menuiseries extérieures.

### Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné et enduit, d'une hauteur maximum de 1,3 m
- soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60m de même nature que le bâtiment principal, doublé ou non d'une haie vive
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué brut ou en plastique, les balustres et claustras.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des clôtures existantes, dans la limite de la hauteur existante, à condition d'en harmoniser l'aspect.

Les brises vues, canisses et clôtures précaires ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

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

Les portails seront réalisés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical.

Les clôtures sont soumises à une demande préalable en mairie.

### Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal.

L'impact visuel des antennes de radio ou de télévision situées à l'extérieur d'un bâtiment sur la façade ou le toit devra être minimisé. Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le maire, R422-2 Code Urbanisme). Dans le cas général, les antennes paraboliques devront être les plus discrètes possible depuis les espaces publics avoisinants.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

### **Article UC12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

#### Stationnement auto

Pour les constructions ou aménagements à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- 2 places par logement au-delà de 50 m<sup>2</sup>.
- Prévoir 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs

Pour les constructions à usage de bureaux, cabinets médicaux : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette

Pour les établissements artisanaux ou commerciaux : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### Stationnement vélo

Pour les constructions ou aménagements à usage d'habitation collective:

- 1 local de 3 m<sup>2</sup> mini (0,75 m<sup>2</sup> / logement jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> pour les logements au-delà)

Pour les constructions ou aménagements à usage de bureaux et d'activités recevant du public :

- 1,5% de la surface de plancher

#### **Article UC13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

##### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les arbres remarquables et espaces d'intérêt paysager indiqués au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Leur abattage ou coupe ne devra être envisagé qu'en

fonction d'un état sanitaire détérioré ou de leur dangerosité en cas de chutes de branchage. Tout travaux d'intervention sur ces arbres ou dans un rayon de 5m au sol autour du tronc, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

#### Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

#### **Divers**

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

#### **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

##### **Article UC14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

#### **Section 4 –Autres obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements**

##### **Article UC15 – Performances énergétiques et environnementales**

Néant.

##### **Article UC16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

## **ZONE UE**

La zone UE correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usages d'activités économiques dédiées aux activités artisanales, tertiaires, commerciales et équipements ne provoquant pas de nuisances particulières.

Elle comprend en outre deux sous-secteurs spécifiques :

- le sous-secteur UEi relatif au parc industriel des Champs Bezançon pouvant accueillir des activités à vocations industrielles et artisanales. Les commerces sont interdits
- le sous-secteur UEe correspondant à l'implantation d'équipements d'intérêt général ou collectif ainsi que les logements liés à l'activité desdits services ; sont interdites les activités commerciales, artisanales et industrielles

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la destination de la zone :

- les lotissements à usage d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs, les résidences mobiles

- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières
- les déchetteries
- les sous-sols situés en dessous de la cote 276,40 NGF

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

Sont admis sous conditions :

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
- que la surface de plancher de l'habitation n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et que la surface des annexes n'excède pas 30 m<sup>2</sup>
- que la surface du bâtiment professionnel soit supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- qu'elles soient intégrées au bâtiment professionnel

Les extensions des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone sont interdites.

L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone. Elles ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ou avec la vocation de la zone.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UE3 – Accès et voirie**

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur excessive sont interdites.

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

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

L'assainissement individuel est interdit.

#### Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

#### Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### Tous réseaux secs : Électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

### **Article UE5 – Caractéristiques des terrains**

Néant.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

### Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée peuvent être librement implantées si elles sont bien intégrées dans le site.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

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

Lors de la détermination de la marge d'isolement, ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (cage d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...).

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 m.

Toutefois les constructions pourront être implantées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

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

La distance entre deux constructions doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## **Article UE9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

## **Article UE10 – Hauteur maximum des constructions**

### **1. Définitions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

### **2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions est fixée comme suit pour chacun des sous-secteurs de la zone UE :

- en secteur UE, une hauteur maximale de 15m
- en secteur UEi une hauteur maximale de 25m
- en secteur UEe une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage hors combles (1 seul niveau dans les combles)

### Exception

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dispositions particulières au secteur UEi : la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres. Toutefois, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve de prescriptions particulières en matière d'aspect.

## **Article UE11 – Aspect Extérieur**

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

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

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

### Toitures

- Formes de toitures

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

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

- Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates et mécaniques vieillies ou nuancées dans les tons rouges à bruns
- les bacs métalliques, complexes d'étanchéité y compris végétalisés

#### Matériaux et couleurs

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

#### Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m,
- soit par des grillages doublés de haies vives,
- soit par des murs pleins.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de la clôture comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 2 m

#### **Article UE12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics. Pour répondre à cette exigence, il est imposé :

- 3 places jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités industrielles et artisanales puis 3 places par tranche de 200 m<sup>2</sup>;
- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et activités tertiaires ;
- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités commerciales quelle qu'en soit la destination (vente, réserve ou service) ;
- 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place par chambre pour les activités hôtelières ;
- 2 places couvertes ou non par logement.

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

Les normes précitées peuvent être réduites dans le cas d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement justifie qu'il peut être satisfait aux besoins en stationnement de

l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun

#### Stationnement vélo

Pour les constructions ou aménagements à usage de bureaux et d'activités recevant du public :

- 1,5% de la surface de plancher

#### **Article UE13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

##### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Pour les plantations, le choix d'essences locales est recommandé.

##### Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

#### Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

#### **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

##### **Article UE14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

#### **Section 4 –Autres obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements**

##### **Article UE15 – Performances énergétiques et environnementales**

Néant.

##### **Article UE16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.



## ZONE UL

La zone UL est une zone urbaine à vocation de loisirs.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UL1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2.

#### **Article UL2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont notamment autorisés :

- Les bâtiments techniques nécessaires à l'entretien et à la gestion des activités sportives.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les bâtiments publics à vocation sportive et de loisirs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

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

1 - Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés strictement à une opération de construction ou d'installation autorisée ;

2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des équipements de loisirs.

3 - les constructions dont le niveau le plus bas est situé au-dessus de la cote 276,40 NGF,

4- les nouvelles constructions dans une zone inondable repérée sur le règlement graphique à condition d'avoir une rehausse à 0,30 mètre au-dessus-des plus hautes eaux connues

### **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article UL3 – Accès et voirie**

##### Accès

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagées en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Les accès doivent permettre la défense contre l'incendie, la protection civile et la collecte des déchets, le déneigement.

##### Voirie

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

#### **Article UL4 – Desserte par les réseaux**

##### Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire quand il existe pour toute opération nouvelle.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration des eaux de ruissellement in situ, le raccordement au collecteur public quand il existe, est soumis à l'accord de la collectivité ou du gestionnaire et pourra être assorti de prescriptions tendant à limiter le débit notamment par des bassins de rétention.

#### Réseaux secs : Électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

#### **Article UL5 – Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **Article UL6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Tout point des constructions et installations doit être situé à une distance minimale de 6 mètres par rapport au point le plus proche de la limite d'alignement hormis les équipements publics (coffrets, armoires ou postes électriques notamment) qui peuvent être implantés à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Article UL7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations sont interdites sur les limites séparatives.

Les constructions sont obligatoires en retrait de ces limites et dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à un minimum de 6 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Article UL8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant.

#### **Article UL9 – Emprise au sol**

Néant.

#### **Article UL10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres.

## **Article UL11 - Aspect extérieur**

### Généralités

L'aspect extérieur est traité de manière à s'harmoniser tant par les formes que par les couleurs avec les bâtiments environnants, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

### Toitures

Toutes compositions de formes et de volumes de toitures sont acceptées dès lors qu'ils sont en harmonie avec l'ensemble construit.

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

### Matériaux et couleurs

La couleur des crépis aura la tonalité "ocre" correspondant au calcaire du pays.

Les annexes ou dépendances doivent avoir les mêmes tonalités que le bâtiment principal.

## **Article UL12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **Article UL13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-5 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables.

## **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

### **Article UL14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

## **Section 4 –Autres obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements**

### **Article UL15 – Performances énergétiques et environnementales**

Néant.

### **Article UL16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

## **ZONE UZ**

Zone d'activité spécialisée réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et, notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article UZ1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits l'implantation de constructions non nécessaires au développement et au fonctionnement du service public ferroviaire, notamment

- les lotissements à usage d'habitat,
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières.

#### **Article UZ2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- les installations classées, nécessaires au développement et au fonctionnement du service public ferroviaire, ou nécessaires aux activités industrielles et commerciales liées au rail dans la mesure où elles sont compatibles avec l'environnement.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone (contraintes topographiques), ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

### **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article UZ3 – Accès et voirie**

##### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

##### Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur excessive sont interdites.

#### **Article UZ4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

##### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

##### Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

##### Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### Réseaux secs : Electricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

#### **Article UZ5 – Caractéristiques des terrains**

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur exige une superficie de terrain la permettant.

#### **Article UZ6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Les constructions doivent s'implanter :

Toutes les constructions ou installations nouvelles autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer
- au retrait de l'alignement des voies et places publiques existantes à modifier ou à créer dans ces secteurs

**Article UZ7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à un minimum de 4 mètres.

Ces règles s'appliquent exclusivement aux constructions autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

**Article UZ8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

**Article UZ9 – Emprise au sol**

NEANT

**Article UZ10 – Hauteur maximum des constructions**

NEANT

**Article UZ11 – Aspect Extérieur**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des

bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Article UZ12 – Stationnement**

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

**Article UZ13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

## Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

#### **Article UZ14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

### **Section 4 –Autres obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements**

#### **Article UZ15 – Performances énergétiques et environnementales**

Néant.

#### **Article UZ16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**ZONE AUh**

**ZONE 1AUe**

**ZONE 2AUe**



## **ZONE AUH**

Cette zone concerne des terrains non équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés. Il s'agit des secteurs « AMI » (AUH1), « rue Marie Estivalet» (AUH2) et Au-dessus de la Côte (AUH3)

La vocation de ces trois secteurs est de permettre à court ou moyen terme, le développement urbain de la commune en accueillant principalement des logements.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'élaboration d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé...) portant sur tout ou partie du secteur concerné.

Le secteur AUH3 est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes d'ouverture et la palette de couleur du tissu existant soient respectés.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article AUh1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat comme :

- les activités industrielles,
- les lotissements à usage d'activités économiques,

- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration ou autorisation, susceptibles d'apporter une gêne au voisinage,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les habitations légères de loisirs,
- les entrepôts et les dépôts de toute nature à l'air libre,
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières,
- la réalisation de sous-sols pour les constructions situées dans une zone inondable repérée sur le règlement graphique.
- les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF.

#### **Article AUh2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement,
- les nouvelles constructions dans une zone inondable repérée sur le règlement graphique à condition d'avoir une rehausse à 0,30 mètre au-dessus-des plus hautes eaux connues,
- les abris de jardins avec une superficie inférieure ou égale à 7m<sup>2</sup>.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article AUh3 – Accès et voirie**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons seront créés pour faciliter les circulations internes, mais aussi entre les quartiers ou secteurs voisins existants ou à venir, et pour rejoindre les équipements publics existants ou à venir à proximité.

### **Article AUh4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

#### Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront évacuées dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales). Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Exception :

L'infiltration in situ sera privilégiée en secteurs AUH2 et AUH3.

Tous réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

#### **Article AUh5 – Caractéristiques des terrains**

NEANT

#### **Article AUh6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

#### **Article AUh7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardins
- aux constructions de faibles hauteur et emprise au sol

Des implantations différentes peuvent être autorisées aux vues de plan de composition urbaine et paysagère établis lors des opérations d'aménagement d'ensemble.

#### **Article AUh8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

NEANT

#### **Article AUh9 – Emprise au sol**

NEANT

## **Article AUh10 – Hauteur maximum des constructions**

### **1. Définitions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

### **2. Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit pour chacun des sous-secteurs AUH :

- AUH1 : R+3 non compris les combles (1 seul niveau dans les combles)
- AUH2 : R+2 compris les combles (1 seul niveau dans les combles)
- AUH3 : R+1 non compris les combles (1 seul niveau dans les combles)

Les bâtiments dédiés à l'équipement et/ou à l'activité tertiaire seront exemptés des limites de hauteur en sous-secteur AUh1

La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,5 m.

Dans le cas d'opération d'ensemble comprenant la création de logements collectifs ou groupés, l'édification d'un étage supplémentaire peut être

autorisée pour des raisons d'architecture, sur 20 % des constructions (calculés sur la surface au sol de l'ensemble).

## **Article AUh11 – Aspect Extérieur**

### Insertion dans le site et généralités

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas porter atteinte au site auquel elles doivent s'intégrer (cf. art. R111.21). Elles doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

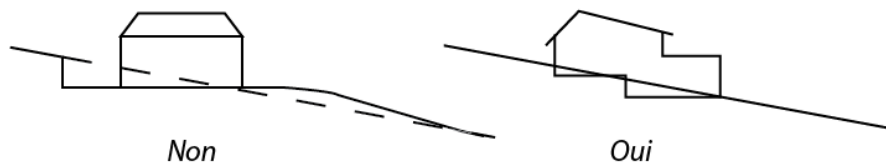
Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant aux activités tertiaires (devantures de magasins et leurs enseignes, forme diverse de publicité) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments et de ceux environnant sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement et des paysages.

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de composition des façades existantes (ouvertures, symétrie, proportions...).

### **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.



### Toitures

La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans sur les corps principaux. La toiture terrasse est autorisée.

S'il existe une pente, elle est fixée entre 35° et 45°.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et peuvent être adaptées dans le cas d'une extension en fonction du bâtiment existant.

### Matériaux de couverture

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

L'ardoise doit être remplacée à l'identique sur les toitures des constructions remarquables.

Les autres bâtiments seront couverts de tuiles dans la gamme de couleur rouge-orangé à rouge-brun en privilégiant le rouge vieilli.

### Aspect extérieur

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses est interdit.

Les façades doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches...) ou à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, de qualité suffisante pour rester apparents. On évitera les finitions brillantes pour d'éventuels bardages en bois. Tout pastiche à une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Couleurs

L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique est interdit. Les teintes seront choisies parmi celles proposées par la fiche "construire ou restaurer" éditée par le Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

Le blanc est interdit en enduit mais autorisé sous condition de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France pour les menuiseries extérieures.

### Ouvertures

Les façades doivent être ordonnées, notamment par les rythmes et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti environnant.

Les ouvertures réalisées dans la toiture seront des ouvertures traditionnelles ou du type châssis.

### Clôtures

Le maintien du muret de pierres indiqués sur le document graphique au titre du 7<sup>e</sup> de l'article L. 123-1, qui forment une limite de parcelle est

obligatoire. Leur restauration dans leur aspect d'origine après travaux éventuels est imposée.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être simples. Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierre ou maçonné, d'une hauteur maximale de 1,3 mètres
- soit par une grille au tout autre dispositif de claire-voie surmontant éventuellement un muret d'une hauteur maximum de 0,60m de même nature que le bâtiment principale, doublé ou non d'une haie vive
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20m, doublé d'une haie vive d'espèces locales à port libre

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'adjonction à des clôtures existantes, dans la limite de la hauteur existante, à condition d'en harmoniser l'aspect.

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

Les portails seront réalisés soit en bois, soit en ferronnerie pleine ou à barreaudage vertical.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

### Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être enterrées ou disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

L'impact visuel des éoliennes, d'antennes de radio ou de télévision situées à l'extérieur d'un bâtiment sur la façade ou le toit devra être minimisé. Tout dispositif de dimensions supérieures à 1m est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le maire, R422-2 Code Urbanisme).

Dans le cas général, les antennes paraboliques devront être les plus discrètes possible depuis les espaces publics avoisinants.

La limitation à une seule antenne est imposée par bâtiment.

La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour de la construction doit être au plus égale à 0,50 m, la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

Les abris de jardin doivent se conformer aux dispositions suivantes :

- toiture à 2 pans ou à un seul pan orienté dans le sens de la déclivité du terrain,
- murs extérieurs en bois naturel de couleur brune ou en matériaux recouverts d'un enduit de ton clair ou neutre
- couverture en tuiles brunes ou en fibrociment teinté en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer.

### **Article AUh12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

Les stationnements doivent être conformes aux normes minimales suivantes :

#### Stationnement auto

Pour les constructions ou aménagements à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement au-delà de 50 m<sup>2</sup>
- Prévoir 1 place pour 5 logements pour les véhicules visiteurs

Pour les autres usages :

- 3 places jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales puis 3 places par tranche de 200 m<sup>2</sup>;
- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et activités tertiaires ;
- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités commerciales quelle qu'en soit la destination (vente, réserve ou service) ;
- 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place par chambre pour les activités hôtelières ;
- 2 places couvertes ou non par logement.

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

Les normes précitées peuvent être réduites dans le cas d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement justifie qu'il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun

#### Stationnement vélo

Pour les constructions ou aménagements à usage de bureaux et d'activités recevant du public :

- 1,5% de la surface de plancher

### **Article AUh13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Espaces libres et plantations

Les arbres d'alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L123.1 7° doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne devra être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). **Tous** travaux

d'intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

#### Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

#### Divers

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

#### **Article AUh14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

### **Section 4 –Autres obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements**

#### **Article AUh15 – Performances énergétiques et environnementales**

Néant.

#### **Article AUh16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

## **ZONE 1AUE**

Cette zone concerne un terrain non équipé de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés.

La vocation de cette zone est de permettre à court ou moyen terme, le développement d'activités économiques dédiées aux activités artisanales, tertiaires, commerciales et équipements ne provoquant pas de nuisances particulières.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis groupé...) portant sur l'ensemble du secteur concerné.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1AUE1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la destination de la zone :

- les lotissements à usage d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières

- les déchetteries
- les sous-sols situés en dessous de la cote 276,40 NGF
- les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF.

#### **Article 1AUE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### Sont admis sous conditions :

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
- que la surface de plancher de l'habitation n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et que la surface des annexes n'excède pas 30 m<sup>2</sup>
- que la surface du bâtiment professionnel soit supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- qu'elles soient intégrées au bâtiment professionnel.

Les extensions des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone sont interdites.

L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone. Elles ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ou avec la vocation de la zone.



## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 1AUE3 – Accès et voirie**

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et des passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur excessive sont interdites.

### **Article 1AUE4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

L'assainissement individuel est interdit.

#### Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

#### Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la

charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Tous réseaux secs : Électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

#### **Article 1AUE5 – Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **Article 1AUE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

#### Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres,

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée peuvent être librement implantées si elles sont bien intégrées dans le site.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

#### **Article 1AUE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lors de la détermination de la marge d'isolement, ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (cage d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...).

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 m.

Toutefois les constructions pourront être implantées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

#### **Article 1AUE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

### **Article 1AUE9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

### **Article 1AUE10 – Hauteur maximum des constructions**

#### **1. Définitions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

#### **2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions maximale est de 15m

#### Exception

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AUE11 – Aspect Extérieur**

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

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

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

#### Toitures

- Formes de toitures

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

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

- Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates et mécaniques vieilles ou nuancées dans les tons rouges à bruns
- les bacs métalliques, complexes d'étanchéité y compris végétalisés

#### Matériaux et couleurs

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

- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

#### Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m,

- soit par des grillages doublés de haies vives,
- soit par des murs pleins.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de la clôture comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 2 m

#### **Article 1AUE12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics. Pour répondre à cette exigence, il est imposé :

- 3 places jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités industrielles et artisanales puis 3 places par tranche de 200 m<sup>2</sup>;
- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et activités tertiaires ;
- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités commerciales quelle qu'en soit la destination (vente, réserve ou service) ;
- 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place par chambre pour les activités hôtelières ;
- 2 places couvertes ou non par logement.

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

Les normes précitées peuvent être réduites dans le cas d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement justifie qu'il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun

### **Article 1AUE13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Pour les plantations, le choix d'essences locales est recommandé.

#### Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

#### **Divers**

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

#### **Article 1AUE14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

### **Section 4 –Autres obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements**

#### **Article 1AUE15 – Performances énergétiques et environnementales**

Néant.

#### **Article 1AUE16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

## **ZONE 2AUE**

Il s'agit d'une zone à urbaniser à long terme, lorsqu'elle sera desservie par des réseaux de capacité suffisante et lorsque les besoins de la commune le nécessiteront.

La vocation de cette zone est de permettre à moyen ou long terme, le développement d'activité économique incompatible avec un environnement résidentiel.

Elle comprend un sous-secteur 2AUei correspondant à la future extension de la zone industrielle.

L'extension de la zone d'activités économiques rue François Mitterrand est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 2AUE1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec la destination de la zone :

- les lotissements à usage d'habitat, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- les sièges d'exploitation agricoles et les constructions à usage agricole,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs, les résidences mobiles
- les terrains affectés au garage collectif des véhicules motorisés,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières
- les déchetteries
- les sous-sols situés en dessous de la cote 276,40 NGF

- la réalisation de sous-sols pour les constructions situées dans une zone inondable repérée sur le règlement graphique
- les constructions dont le niveau le plus bas est situé en dessous de la cote 276,40 NGF.

#### **Article 2AUE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### Sont admis sous conditions :

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone
- que la surface de plancher de l'habitation n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et que la surface des annexes n'excède pas 30 m<sup>2</sup>
- que la surface du bâtiment professionnel soit supérieure à 150 m<sup>2</sup>
- qu'elles soient intégrées au bâtiment professionnel

L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone. Elles ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et à l'environnement des lieux avoisinants.

Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la gestion des eaux pluviales et de ruissellement ou avec la vocation de la zone.

Les nouvelles constructions situées dans une zone inondable repérée sur le règlement graphique devront avoir une rehausse à 0,30 mètre au-dessus-des plus hautes eaux connues.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 2AUE3 – Accès et voirie**

#### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les formes, dimensions techniques des voies privées et desdits passages doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale avec une surlargeur pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Les voies privées en impasse d'une longueur excessive sont interdites.

### **Article 2AUE4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

#### Eau potable

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

par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

L'assainissement individuel est interdit.

#### Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

#### Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera privilégiée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol. L'excédent des eaux pluviales sera évacué dans le réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux pluviales) lorsqu'il existe. Sauf cas particulier dument justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Tous réseaux secs : Électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

#### **Article 2AUE5 – Caractéristiques des terrains**

Néant.

#### **Article 2AUE6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

#### Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres,
- soit à l'alignement ou en continuité du bâti existant s'il constitue un alignement,

#### Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- pour la mise en valeur d'un élément ou ensemble paysager, ou du patrimoine soumis à protection,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
- dans le cas d'une extension limitée d'une construction existante

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée peuvent être librement implantées si elles sont bien intégrées dans le site.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

#### **Article 2AUE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lors de la détermination de la marge d'isolement, ne sont pas prises en compte les ouvrages d'intérêt général et les parties de constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (cage d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc...).

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 m.

Toutefois les constructions pourront être implantées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.



### **Article 2AUE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

### **Article 2AUE9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

### **Article 2AUE10 – Hauteur maximum des constructions**

#### **1. Définitions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau du terrain naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse et le faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère.

### **2. Hauteur maximale**

La hauteur des constructions est fixée comme suit pour chacun des sous-secteurs de la zone 2AUE :

- en secteur 2AUE, une hauteur maximale de 15m
- en secteur 2AUEi une hauteur maximale de 25m

#### Exception

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dispositions particulières au secteur 2AUEi : la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres. Toutefois, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve de prescriptions particulières en matière d'aspect.

### **Article 2AUE11 – Aspect Extérieur**

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

L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit par utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer

une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

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

#### Toitures

- Formes de toitures

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

Tous types de couvertures pour ouvrages d'intérêt général peuvent être admis après examen en fonction de la construction afin d'obtenir une meilleure intégration dans le site.

- Matériaux de toitures

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- les tuiles plates et mécaniques vieillies ou nuancées dans les tons rouges à bruns
- les bacs métalliques, complexes d'étanchéité y compris végétalisés

#### Matériaux et couleurs

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

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

#### Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées de préférence :

- soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 m,
- soit par des grillages doublés de haies vives,
- soit par des murs pleins.

Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale de la clôture comptée à partir du terrain naturel ne doit pas être supérieure à 2 m

#### **Article 2AUE12 – Stationnement**

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

### **Article 2AUE13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Pour les plantations, le choix d'essences locales est recommandé.

#### Marge de recul

A moins qu'il n'existe une clôture opaque et à l'exception des accès, les marges de recul sur les voies de desserte doivent être aménagées en espaces verts ou en espaces minéraux plantés.

#### **Divers**

Des écrans de verdure pourront être imposés pour masquer les annexes, les dépôts, les ateliers, ... Leur volume sera adapté à leur fonction. Ils consisteront, soit en de haies vives à feuilles persistantes, soit en plantations denses d'arbres de hautes tiges.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

#### **Article 2AUE14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

### **Section 4 –Autres obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements**

#### **Article 2AUE15 – Performances énergétiques et environnementales**

Néant.

#### **Article 2AUE16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

**ZONE A**

**ZONE N**

## **ZONE A**

Cette zone correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le zonage agricole comprend le secteur Ap protégé pour des motifs de sensibilité paysagère. Il s'agit de terrains pentus, en vignes, à proximité du village ou le long de départementales, très exposés visuellement.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Dans l'ensemble des zones A et Ap tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

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

En zone A, sont admis sous conditions :

- les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement ou à la diversification des exploitations agricoles,
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et seulement à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci,
- les abris pour animaux s'ils sont bien intégrés dans le paysage

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage,
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements compatibles avec un usage agricole ou forestier et dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement
- les nouvelles constructions dans une zone inondable repérée sur le règlement graphique à condition d'avoir une rehausse à 0,30 mètre au-dessus-des plus hautes eaux connues.

En zone AP, sont admis sous conditions

- les abris pour animaux s'ils sont bien intégrés dans le paysage et respectent une surface maximale fixée à l'article 9
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage,
- **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

#### **Article A3 – Accès et voirie**

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

##### Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies ou passages présenteront une largeur adaptée aux engins agricoles ou utilitaires les utilisant.

#### **Article A4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants s'ils existent. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

##### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante vis-à-vis des normes sanitaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

##### Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tenements dont la superficie

insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

- Eaux pluviales :

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera réalisée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

Sauf cas particulier dûment justifié, les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, des effluents d'élevage...

Réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage. Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

#### **Article A5 – Caractéristiques des terrains**

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur exige une superficie de terrain la permettant.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 m par rapport à l'alignement. Les extensions des bâtiments agricoles peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

Les constructions de faible emprise au sol et de hauteur limitée comme les abris de jardin peuvent être librement implantés si elles sont bien intégrées dans le site.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

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

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la limite séparative. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres de la limite séparative,

Les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 3,20 mètres, et leur longueur inférieure à 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent jouxter les limites séparatives s'ils sont de faible emprise et/ou que l'économie du projet le justifie.

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

NEANT

#### **Article A9 – Emprise au sol**

En sous-secteur Ap, l'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 50 m<sup>2</sup>

## **Article A10 – Hauteur maximum des constructions**

### **1. Définitions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarne, acrotère,...

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du centre de chaque façade. Si sa longueur est supérieure à 20m, la façade est décomposée en élément de 20 m au plus, tout élément résiduel inférieur à 12m étant toutefois rattaché l'élément précédent. La hauteur est alors calculée à l'aplomb du centre de chacun des éléments ainsi constitués.

### **2. Hauteur maximale**

- La hauteur des constructions à vocation d'activité agricole ne doit pas dépasser 12 m au faitage.
- La hauteur des bâtiments d'habitation ne doit pas excéder 6m sous la sablière et 11m au faitage.
- La hauteur des abris pour animaux, des serres et des abris de jardin ne doit pas excéder 3,5m.
- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure (notamment de type radiotéléphonie) peuvent être exemptés de la règle de hauteur, dans la limite de la recherche du meilleur compromis entre efficacité technique et impact paysager limité.

## **Article A11 – Aspect Extérieur**

Lorsqu'elles ne sont pas incorporées aux bâtiments d'activité, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes devront respecter les règles énoncées à l'article UB 11 en matière de forme, de toiture, d'ouvertures, de matériaux et de couleurs.

### Rappel

En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'application des 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.

### Généralités

Les constructions et installations nouvelles, y compris les annexes, les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une unité d'aspect en harmonie avec le paysage urbain ou naturel environnant. Elles doivent s'adapter au profil du terrain naturel et éviter les sommets de pente, plus exposés aux vues et au vent.

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

Les remblais éventuels autour des constructions auront une pente inférieure à 15°.



Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires) sont autorisés s'ils sont intégrés dès la phase de conception de la construction, où à posteriori à condition que leur localisation respecte les logiques architecturales de composition des façades (ouvertures, symétrie, proportions...)

### Toitures

- Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel et les tôles prélaquées ou bacs aciers de couleur foncée.

### Matériaux et couleurs

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les teintes doivent être pour les bâtiments agricoles proches des couleurs terre : gamme des bruns, des gris-bruns, gris foncés et des rouges sombres. Les bardages bois doivent garder leur couleur naturelle.

En secteur Ap, les abris de jardins et pour animaux devront être en bois ou recouverts d'un parement bois

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, parpaings
- la tôle galvanisée non peinte
- les éléments décoratifs en béton moulé
- les hachures verticales de couleur et l'emploi de couleurs claires (blanc, blanc cassé, jaune...) ou criardes (orange, rose...) sur les façades des bâtiments visibles depuis la voie publique. Le vert est à proscrire pour les gros volumes de bâtiments.

### Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m sauf pour les haies vives et les impératifs de sécurité.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,4 m doublée d'une haie vive

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

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique ainsi que les haies mono spécifiques de conifères.

### Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

### **Article A12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

### **Article A13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

#### Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions ou installations, même si elles sont utilisées pour des dépôts, doivent être aménagées ou entretenues de manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite, en utilisant un mélange d'essences locales adaptées aux sols et au type de végétation existante sur le site.

Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L123.1 7° doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne devra être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Tout travaux d'intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

En zone Ap, les abris pour animaux devront être accompagnés de plantations d'essences locales.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

#### **Article A14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

### **Section 4 –Autres obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements**

#### **Article A15 – Performances énergétiques et environnementales**

Néant.

#### **Article A16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Néant.

## **ZONE N**

La zone naturelle et forestière, dite « zone N », correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espaces naturels,
- soit encore pour prendre en compte les contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisances ou de servitudes spéciales

La zone comprend deux secteurs particuliers :

- le secteur NL, espace naturel dédié aux activités de loisirs
- le secteur Ng, voué à accueillir des terrains familiaux

Dans les espaces comprenant des éléments d'intérêt paysager au titre de l'article L.123-1-5-7 et figurant sur la partie graphique du règlement, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des éléments d'intérêt paysager est interdit. Des préconisations spécifiques sont déclinées dans l'article 13.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

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

Dans l'ensemble des zones N, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions spéciales prévues à l'article 2.

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

#### Sont admis sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux milieux naturels,
- les cabanes de chasse sous réserve d'une intégration paysagère et d'une autorisation de la mairie
- les installations et travaux nécessaires à l'exploitation forestière, à condition de respecter la mixité d'usage et l'état des chemins ruraux ainsi que les dispositions de protection des captages d'eau et de gestion des risques de ruissellement et d'érosion,
- la reconstruction à l'identique de tout bâtiment détruit après sinistre lorsque le projet n'est pas soumis à un risque identifié dans les dispositions communes et lorsque le sinistre n'est pas provoqué par ce même risque,
- les abris pour animaux s'ils sont bien intégrés dans le paysage et respectent une surface maximale définie dans l'article N9
- les nouvelles constructions dans une zone inondable repérée sur le règlement graphique à condition d'avoir une rehausse à 0,30 mètre au-dessus-des plus hautes eaux connues

De plus sont admises sous conditions :

- en secteur NL, les constructions nécessaires à l'évolution de l'activité de loisirs sous réserve qu'elles soient intégrées au paysage et ne portent pas atteinte aux milieux naturels.
- en secteur Ng, les constructions et occupations nécessaires pour la création de terrains familiaux conformément à la circulaire n°2003-76/UHC/IUH1/26 du 17 décembre 2003 relative aux terrains familiaux permettant l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Les constructions ne devront pas excéder un total de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N3 – Accès et voirie**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation et qu'il permette de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et de protection civile.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies privées de desserte et des passages obtenus en application des articles 682 et suivants du Code Civil doivent permettre d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces voies ou passages présenteront une largeur adaptée aux engins agricoles ou utilitaires les utilisant.

### **Article N4 – Desserte par les réseaux**

Toute construction nouvelle doit se raccorder aux réseaux existants s'ils existent. Ce raccordement est à la charge exclusive du pétitionnaire.

#### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau public, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée sous réserve que ces ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante vis-à-vis des normes sanitaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

#### Assainissement

L'évacuation des eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes.

- Eaux usées :

Toute construction ou occupation du sol comportant des rejets d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement (réseau d'eaux usées).

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. En cas d'installation d'un assainissement non collectif, l'autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont la superficie insuffisante ou les caractéristiques géologiques et physiques ne

permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Tout déversement d'eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle les ouvrages appartiennent.

- Eaux pluviales

La résorption des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées sera réalisée sur la parcelle, par des aménagements ou dispositifs en rapport avec la texture ou la structure naturelle du sol.

Les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public (voirie, fossé...). Il est recommandé de mettre en place des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie afin d'encourager leur réutilisation.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de rejet direct des eaux pluviales dans le milieu naturel, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés, notamment pour les eaux provenant des aires de stationnement, des voies de circulation, des effluents d'élevage...

Réseaux secs : électricité, téléphone et télédiffusion, etc.

Dans tous les cas, ces installations seront à la charge du propriétaire et réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être réalisés en souterrain et en particulier dans les opérations

d'ensemble afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.

#### **Article N5 – Caractéristiques des terrains**

La réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur exige une superficie de terrain la permettant.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique et aux chemins piétons ou privés ouverts au public.

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point du nu du mur de façade et le point le plus proche de la voie publique. N'est pas prise en compte toute saillie inférieure ou égale à 1,20 mètre par rapport au nu du mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter le règlement de voirie.

La reconstruction à l'identique après sinistre est admise sur l'emprise des fondations antérieures.

L'implantation d'annexes aux bâtiments existants (abris de jardin, bûchers, garages, auvents...) est à privilégier dans les fonds de parcelle, soit à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

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

L'implantation des constructions et ouvrages liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux est libre, dans la mesure où est prise en compte la meilleure intégration possible au site.

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

NEANT

### **Article N9 – Emprise au sol**

Pour les abris pour animaux elle est limitée à 30 m<sup>2</sup>

### **Article N10 – Hauteur maximum des constructions**

#### **1. Définitions**

La hauteur des constructions est comptée entre le niveau naturel et le dessous de la sablière ou le niveau supérieur de la terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, antennes, paratonnerres, capteurs solaires, lucarne, acrotère,...

#### **2. Hauteur maximale**

- La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 6m sous la sablière et 11m au faitage.

- La hauteur des abris pour animaux ne doit pas excéder 3,5m, celle des serres et des abris de jardin ne doit pas excéder 3,2m.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure (notamment de type radiotéléphonie) peuvent être exemptés de la règle de hauteur, à condition de faire la démonstration, dans le volet paysager de la déclaration préalable, de la recherche du meilleur compromis entre efficacité technique et impact paysager limité.

### **Article N11 – Aspect Extérieur**

#### Rappel

En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'application des 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Généralités

Les extensions et installations nouvelles, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elles s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les extensions du bâti existant doivent se faire dans le prolongement d'une des façades, dans un volume qui ne doit pas excéder celui du bâtiment principal. Elles pourront être simplement adossées si la configuration des murs initiaux ne permet pas un prolongement réel.

#### Toitures

- La couverture des bâtiments principaux sera réalisée de préférence au moyen de toiture à deux pans. Les annexes pourront présenter un seul pan
- Sont autorisés les matériaux d'aspect traditionnel et les tôles prélaquées de couleur brune ou gris foncé.

### Matériaux et couleurs

Les différents murs des bâtiments d'extension et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, parpaings
- l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.
- Est recommandé l'emploi d'un nuancier proche des teintes du bâti existant environnant (enduits et pierre).

#### Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m sauf pour les haies vives et les impératifs de sécurité.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,4m doublée d'une haie vive

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique ainsi que les haies mono spécifiques de conifères.

#### Divers

Les citernes de gaz et de fioul doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins visible possible des voies de desserte et dissimulées de préférence par un écran végétal (haie vive, arbustes).

### **Article N12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Il devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières. Les surfaces imperméabilisées devront être limitées au maximum.

### **Article N13 – Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Le secteur NG, doit comporter et/ou conserver a minima 70 % d'espaces perméables, traités sous forme végétale.

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère naturel des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite, en utilisant un mélange

d'essences locales, sur la base du caractère des sols et des végétaux environnants.

Les arbres isolés ou en alignement repérés comme éléments d'intérêt paysager au titre de l'art. L123.1 7° doivent impérativement être conservés et les conditions de leur croissance maintenues. Leur abattage ou coupe sévère ne devra être envisagé que dans le cas d'un état sanitaire détérioré ou d'une dangerosité avérée (chutes de branchage...). Tout travaux d'intervention lourde sur ces arbres ou dans un rayon de 5 m au sol autour du tronc, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les coupes d'entretien ne sont pas visées ici.

### **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

#### **Article N14 – Coefficient d'occupation du sol**

Néant.

### **Section 4 –Autres obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements**

#### **Article N15 – Performances énergétiques et environnementales**

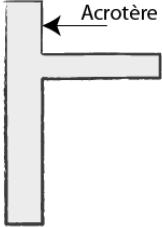
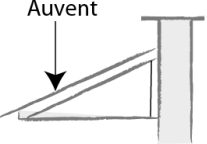
Néant.

#### **Article N16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

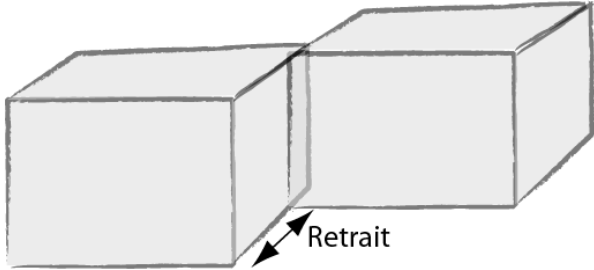
Néant.

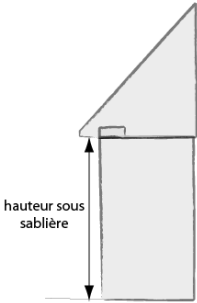


## DEFINITIONS ET ILLUSTRATIONS DE TERMES TECHNIQUES

ACCES	L'accès indiqué dans les articles 3 du règlement concerne l'accès à un terrain ou à un bâtiment pour tous les véhicules sous réserve des règles de circulation et des contraintes techniques éventuelles.
ACROTÈRE	Mur ou murette en maçonnerie audessus d'une toiture terrasse ou en pente 
AFFOUILLEMENT	Creusement ou excavation du sol
ALIGNEMENT	En l'absence de plan d'alignement, l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.
AUVENT	Élément de toiture à un seul rampant apposé contre un mur qui n'abrite qu'une portion de terrain libre de toute construction (par exemple au-dessus d'une porte). 

BAIE	S'entend de toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.
BARDAGE	Revêtement des parties verticales d'une construction.
COMBLES	Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.
EQUIPEMENT TECHNIQUE	Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique.
EXHAUSSEMENT	Élévation du niveau du sol naturel par remblai
EXPLOITATION AGRICOLE	Entreprise agricole (ensemble économique) dont l'exploitant tire pour lui-même et sa famille l'essentiel de ses ressources
IMPASSE	Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles
LIMITES DE FOND	Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie
LIMITES SEPARATIVES	Limites entre deux propriétés voisines. Elles comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle

LIMITE DE VOIRE	<p>La limite entre le terrain et la voie exprime plusieurs notions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voie publique : la limite peut résulter, soit d'un état de fait, soit de l'approbation d'un plan d'alignement ; elle peut également résulter de l'inscription d'un emplacement réservé pour élargissement d'une voie</li> <li>- voie privée : la limite correspond à la limite de fait entre le terrain et la voie.</li> </ul>
NGF	Nivellement Général de la France
NIVEAUX	Etages, y compris le rez-de-chaussée : 2 niveaux = R + 1 étage.
ORDRE CONTINU	Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre
RETRAIT	<p>Ecart entre les nus de deux murs ou façades non alignées.</p> 

SABLIERE	<p>Jointure entre la maçonnerie des murs et la toiture. Elle sert de référence pour le calcul des hauteurs</p> 
SURFACE DE PLANCHER	Surface d'une construction définie dans l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme
TERRASSE	Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains bâtiments contemporains.
TOURNEBRIDE	Partie terminale d'une voie en impasse destinée à permettre le demi-tour des véhicules particuliers, de collecte des ordures ménagères, de sécurité...
VOIE	<p>Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile....</p> 