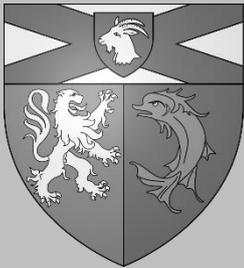


Commune de  
**CHEVRIERES**



(Département de La Loire)



## 5. REGLEMENT

Arrêté par DCM le 21 décembre 2018

Approuvé par DCM le.....

### APTITUDES AMENAGEMENT

Agence de Roanne :  
Espace Saint Louis Rue Raffin  
42300 Roanne  
Tél/fax : 04 77 71 28 82

[aptitudes.amenagement@orange.fr](mailto:aptitudes.amenagement@orange.fr)

# Sommaire

<b>TITRE I : Dispositions générales</b>	<b>2</b>
Dispositions générales administratives	3
Dispositions générales techniques	7
<b>TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>29</b>
Dispositions applicables à la zone UB	30
Dispositions applicables à la zone UC	35
Dispositions applicables à la zone UH	39
Dispositions applicables à la zone Upj	42
Dispositions applicables à la zone UL	45
Dispositions applicables à la zone UE	49
<b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>54</b>
Dispositions applicables à la zone AU	55
Dispositions applicables à la zone 1AU	56
Dispositions applicables à la zone 2AU	61
<b>TITRE III : Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>66</b>
Dispositions applicables aux zones A/Ap/AL/Aco	67
<b>TITRE IV : Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>73</b>
Dispositions applicables aux zones N/Nco	74
<b>ANNEXE :</b>	<b>78</b>
Annexe 1 : Définitions	79
Annexe 2 :	
Conditions pour la dérogation d'une construction d'habitation en zone agricole	84

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES  
ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS GENERALES  
TECHNIQUES

---

# DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

## ARTICLE DG 1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHEVRIERES, dans le département de la Loire.

Il fixe, sous réserve de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du PLU s'appliquent sur la parcelle telle qu'elle résulte de la division (et non sur l'unité foncière d'origine).

## ARTICLE DG 2

### PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU P.L.U

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer les autorisations tant sur la base de ces deux documents (zonage et règlement) que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Ces servitudes d'utilité publiques sont annexées au PLU.

Toutes les normes et documents opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupations du sol ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'urbanisme.

D'autres textes législatifs et d'autres codes (environnement, rural, minier, santé, civil) sont opposables aux autorisations d'urbanisme et d'occupation des sols.

## ARTICLE DG 3

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

- 1. les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine comporte :

- la zone UB est une zone urbaine mixte dense qui correspond au centre bourg ;
- la zone UC est une zone urbaine pavillonnaire qui correspond aux extensions résidentielles du bourg ;
- la zone UH est une zone urbaine de hameaux ;
- la zone Upj est une zone urbaine de parcs et jardins ;
- la zone UL est une zone urbaine à vocation sportive et de loisirs ;
- la zone UE est une zone urbaine à vocation économique.

- 2. les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone à urbaniser comporte :

- la zone AU : zone à urbaniser « stricte » dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou révision du PLU,
- la zone 1AU : zone à vocation résidentielle immédiatement constructible et soumise à une orientation d'aménagement et de programmation,
- la zone 2AU : zone à vocation résidentielle immédiatement constructible et soumise à une orientation d'aménagement et de programmation et conditionnée à l'urbanisation de 60 % minimum des zones 1AU.

- 3. les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

**La zone A comporte le sous-secteur :**

- Ap de protection du paysage
- AL : zone agricole à vocation sportive et de loisirs
- Aco : zone agricole de corridor écologique

- 4. les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comporte le sous-secteur :

- Nco : zone naturelle de corridor écologique.

Sur le plan figure également :

- les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : patrimoine bâti et zones humides ;

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général ; l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- les marges de recul applicables le long des routes départementales.
- les bâtiments dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- les secteurs soumis à des risques d'inondation (indice i).

#### **Protection du cadre bâti au titre de l'article L.111-17 2ème du CU**

Compte tenu de la qualité et de la conservation du patrimoine historique, du cadre bâti et non bâti immédiat du Château et de l'église une protection au titre de l'article L.111-17 2<sup>ème</sup> du CU est instaurée. Il est en effet prévu la possibilité aux communes de "*délimiter des périmètres, après avis de l'architecte des bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivés par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines*" (3<sup>ème</sup> alinéa du même article).

Les dispositifs de l'article L.111-17 2<sup>ème</sup> du CU visent à réglementer l'ensemble des procédés qui ont un fort impact sur l'aspect des constructions et sur leur insertion dans le paysage et notamment :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, l'isolation par l'extérieur, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les volets isolants ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Le secteur UB est concerné.

## ARTICLE DG 4

## ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'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 DG 5

### RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

Conformément à l'article L.111-15, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## ARTICLE DG 6

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

# DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

## ARTICLE DG 7

## ACCES ET VOIRIE

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

### Accès :

1. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
4. Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le *service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière*. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération. Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme.  
Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.  
En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.  
Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.  
L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

5. Les valeurs des marges de recul le long des routes départementales sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des panneaux d'agglomération et en bordure d'une route départementale ;

MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE			
N°	Catégorie	Habitations	Autres constructions
6	RIL	15 m	15 m
11	RIG	25 m	20 m
103	RIL	15 m	15 m

6. Recul des obstacles latéraux : dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.
7. Recul des extensions de bâtiments existants : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.
8. Servitudes de visibilité : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

#### **Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour en marche avant.

**ARTICLE DG 8****DESSERTER PAR LES RESEAUX****Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

Pour toutes les constructions dans chacune des zones du règlement, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usagers sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, réseaux d'eaux pluviales, d'eaux industrielles, etc.) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

En zone U et AU, l'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite.

En zone A et N, l'alimentation en eau potable par une ressource privée (captage, source, forage) est autorisée aux conditions suivantes :

- L'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune concernée,
- L'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...) est soumise à autorisation préfectorale.
- La potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

**Assainissement :****Pour les zones d'assainissement collectif :**

1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.
3. Dans chacune des zones du règlement, il doit être rappelé que tout déversement d'eaux usées non domestiques au réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande

d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange de piscine privées.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

4. En zone U et AU, le recours à un dispositif d'assainissement non collectif est interdit.

Pour les zones d'assainissement non collectif :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

1. Toute construction nouvelle ou changement de destination doit être raccordé au réseau public d'eau pluviale s'il existe sans accroître les débits existants. Des solutions alternatives de gestion (rétention et/ou récupération ou infiltration) des eaux pluviales sont à rechercher afin de limiter et d'étaler les apports dans les réseaux publics. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs « eaux pluviales » doit être opéré dans le respect des débits et des charges polluantes acceptables par ces derniers et dans la limite des débits spécifiques suivants, de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement :

➤ **Pour les nouveaux projets ou les aménagements générant une surface imperméable supplémentaire**

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est préconisé :
  - L'implantation d'un ouvrage de rétention et/ou d'infiltration de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée,
  - Un débit de fuite de 2 l/s.
- Pour les aménagements en dessus de ce seuil (>300 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée), sera appliqué :
  - Un débit de fuite de 5 l/s/ha qui tient compte de la capacité du milieu récepteur à l'aval,
  - Un niveau de protection trentennal.

➤ **Pour les projets ne générant pas de surface imperméable supplémentaire ou s'inscrivant dans une logique de modification de l'existant**

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, il est préconisé :
    - L'implantation d'un ouvrage de rétention et/ou d'infiltration de 0,3 m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée,
    - Un débit de fuite de 2 l/s.
  - Pour les aménagements en dessus de ce seuil (>300 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée), l'application du SAGE Loire- Rhône Alpes sera appliqué soit :
    - Un débit de fuite de 10 l/s/ha qui tient compte de la capacité du milieu récepteur à l'aval,
    - Un niveau de protection décennal.
2. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
  3. La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eau pluviales sont strictement interdits.
  4. La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.
  5. Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellements de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.
  6. Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets d'eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :
    - Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
    - L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par des aménageurs.
    - Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils

définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

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

#### **Réseaux secs :**

##### Electricité :

Les réseaux de distribution électriques (haute tension A, basse tension) et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les pompes à chaleur doivent être en conformité avec les normes en vigueur afin de ne pas perturber le réseau.

##### Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé ...) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Tout nouveau projet d'aménagement et toute nouvelle extension de réseau devra en outre obligatoirement prévoir le passage des fourreaux nécessaires au raccordement futur à la fibre optique.

##### Eclairage public :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique.

##### Gestion des déchets :

Les constructions d'habitat collectif devront intégrer un local ou un espace dédié aux déchets. Ce local ou cet espace, aménagé en Rez de Chaussée de préférence, sera propre et facile d'accès. Il devra respecter la réglementation et être conçu en fonction du nombre d'usagers concernés et des contraintes logistiques d'entretien et de manutention quotidienne.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagements de bâtiments existants, ou de changement d'affectation sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

**ARTICLE DG 9****PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES****1. PRINCIPES GENERAUX :**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est 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

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage urbain existant.

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

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes
- harmonie des volumes
- harmonie des couleurs
- intégration dans le site

La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries ou fermetures extérieures).

L'expression d'une architecture innovante de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toitures et façades).

Les constructions, quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

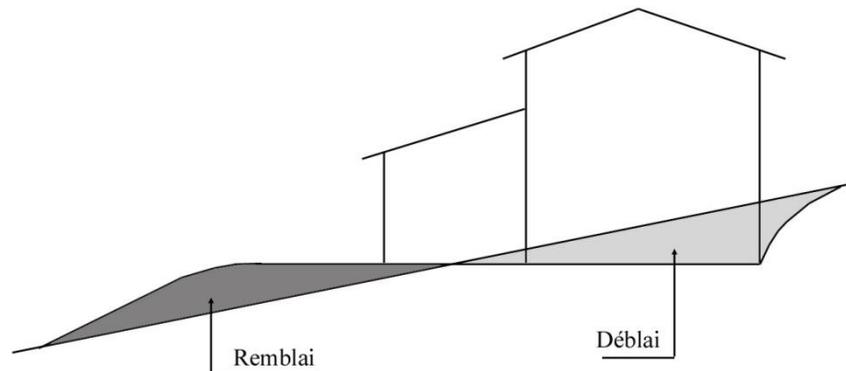
Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## 2. ADAPTATION DU TERRAIN

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur terrain en pente :

1. les mouvements de terres doivent s'effectuer préférentiellement en amont (déblai) et non en saillie (remblai) avec une recherche d'équilibre des volumes.



2. Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager. Ils ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel et être limités au strict minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas d'impératifs techniques dûment justifiés, aux bâtiments agricoles, aux locaux d'activités économiques logistiques ou technologiques (car liés à un process spécifique) ou aux équipements publics.

Les talus doivent être impérativement plantés et entretenus.

Les recommandations suivantes liées à la construction dans les secteurs à forte contrainte topographique visent à minimiser à la fois l'impact sur les paysages et sur l'économie globale des aménagements ou de la construction.

Sur terrain plat :

- les exhaussements de sol prolongeant les habitations sont interdits à moins de 2m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

## 3. PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A L'ARTICLE L.111-17 2<sup>EME</sup> DU CU ET QUI CONCERNENT LA ZONE UB

L'article L.111-17 2<sup>eme</sup> du CU permet de « délimiter des périmètres, après avis de l'architecte des bâtiments de France, par délibération du conseil

municipal (...) motivés par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines".

**Pour le secteur UB les règles suivantes sont prescrites :**

**Concernant les matériaux d'isolation thermique :**

- « la mise en place d'isolation par l'extérieur sur les bâtiments existants n'est pas autorisée lorsqu'elle conduira à dissimuler les décors et modénatures de façades : appuis moulurés, encadrements de fenêtres en pierre, élément de structure en bois, enduits hydrauliques traditionnels... » afin de préserver l'aspect des façades anciennes.

**Concernant les volets isolants :**

- les volets en bois sur les bâtiments existants doivent être conservés ou restitués à l'identique (même aspect, même matériau).

**Concernant les capteurs solaires ou photovoltaïques :**

- « l'utilisation des capteurs solaires ou photovoltaïques en toiture des bâtiments existants est limitée afin de préserver l'aspect des toitures traditionnelles avoisinantes, les ensembles bâtis et le paysage ».

- « l'utilisation des capteurs solaires ou photovoltaïques sur les nouvelles constructions est autorisée à condition que ces dispositifs ne soient pas visibles depuis l'espace public ainsi qu'en vues lointaines vers la construction projetée. Dans tous les cas, leur utilisation ne peut être envisagée que sous la condition de faire partie intégrante du projet architectural ».

**Concernant les capteurs et les toitures végétalisées :**

- « la couverture des constructions sera réalisée en tuiles de couleur terre cuite de pays en harmonie avec les toitures traditionnelles afin de préserver l'aspect des ensembles bâtis ».

- « l'aspect des toitures anciennes des bâtiments existants sera préservé. En conséquence, lors des travaux de réfection, l'utilisation du matériau de couverture existant ou supposé d'origine sera privilégiée. L'utilisation de plaques de toitures non recouvertes ou de toits végétalisés est limitée aux seules façades non visibles depuis les voies publiques et à 20% de la surface considérée.

**Concernant les pompes à chaleur :**

- « l'installation de pompes à chaleur en applique contre les façades visibles de l'espace public n'est pas autorisée. Elles devront être :

1. soit encastrées dans le mur et dissimulées par des vantelles ou une grille en ferronnerie ;
2. soit installées dans le comble de l'immeuble ;
3. soit disposées dans une partie du bâtiment non visible depuis l'espace public ».

Les constructions à restaurer ou à édifier devront s'inspirer des bâtiments existants, quant à leurs compositions, volumes et détails architecturaux. En particulier, chaque construction nouvelle devra être établie dans la

recherche d'une continuité typologique avec les constructions contiguës, d'une harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant. L'entrée principale des constructions devra se trouver au niveau du sol lorsqu'elle est située sur le domaine public.

### **Toitures**

#### ***Volumes***

Les toitures seront en pente, de forme générale simple. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants et seront comprises de 30 à 50%.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de volumes d'accompagnement de faible ampleur non visibles du domaine public.

#### ***Couvertures***

Les couvertures seront en tuiles de couleur naturelle rouge, à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris ou en zinc, pour des ouvrages d'accompagnement de faibles dimensions.

#### ***Zinguerie et divers***

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront de préférence en zinc naturel ou en cuivre. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas plusieurs volumes peuvent être envisagés. Ils seront en briques ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.

Les abergements seront de faibles dimensions, en zinc de teinte naturelle ou en cuivre. Les couronnements de ces volumes seront de faibles dimensions, en tuiles.

Les antennes, y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique ou incorporées au volume des combles ou de la toiture.

### **Façades**

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés. Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord de la collectivité.

#### ***Composition, principes généraux, matériaux***

Les façades seront principalement "lisses" mais pourront comporter des balcons, loggias (particulièrement en attique), marquises ou vérandas, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement. Sur la voie publique, les percements seront de dimensions et de proportions proches de celles des percements existants, régulièrement ordonnancés; pour les bâtiments à usage d'habitation ou de stockage,

l'une des ouvertures pourra être de dimension plus vaste, à l'instar des portes de bâtiments agricoles.

Sur les espaces arrière ou latéraux, les mêmes principes seront adoptés, mais les ouvertures plus vastes pourront être plus nombreuses. Les baies de commerces ou locaux de services obéiront aux principes des devantures. Pour les bâtiments publics, l'une des façades pourra être plus largement vitrée.

Les matériaux destinés à être enduits laissés apparents sont interdits. Les façades en bois vernis, métal, vêtues diverses (carrelage, matériaux de synthèse, y compris pierre agrafée, etc.) sont interdites.

Les vêtues présentant un enduit superficiel sont interdites, sauf si aucun joint n'est visible en aucun point, et à condition que l'enduit superficiel respecte les principes généraux des enduits (cf. supra).

### ***Menuiseries***

Les menuiseries seront de préférence en bois locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs. Les menuiseries seront peintes de couleur mate. Les matériaux d'aspect brillant sont interdits. Elles pourront être à plusieurs carreaux par vantail.

### ***Volets***

Les volets extérieurs seront de préférence en bois, à double lame ou à panneaux et traverses, ou encore persiennes pour les étages. Les volets à barre et à écharpe sont interdits. Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres soient non visibles ou cachés par un lambrequin.

### ***Ferronneries***

Les garde-corps, grilles, grillages seront en ferronnerie ou en bois.

Les ferronneries seront soumises pour accord de la collectivité; leur structure, dessin et dimensions seront simples. Les ferronneries en aluminium sont interdites.

### **Divers**

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visibles des voies publiques.

Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois, ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Les panneaux d'affichage ou de signalisation seront posés en applique sur les maçonneries et respecteront les dispositions applicables aux menuiseries.

Les éclairages extérieurs seront limités, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.

Les ventouses éventuelles des chaudières ne pourront pas être situées sur les façades principales.

#### **4. CONSTRUCTIONS A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, GARAGES, ANNEXES ET EXTENSIONS**

##### **1. Volumes**

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...).

Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter.

##### **2. Toitures**

Les toitures des habitations seront à deux versants minimum dans le sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses seront admises dans les cas suivants :

- si elles représentent moins de 20% de la surface couverte existante pour des éléments de raccordement entre deux constructions ou pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture d'une hauteur supérieure.
- ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place d'une toiture végétalisée,
- ou sur la totalité de la surface couverte dans le cas de la mise en place de capteurs photovoltaïques ou thermiques, d'échangeurs thermiques mais à condition que ces équipements soient dissimulés par un acrotère d'une hauteur minimale de 0.8 m, ou que la toiture soit traitée comme une terrasse, avec barrière et végétation.

Pour les constructions neuves à l'exclusion des toitures terrasses décrites ci avant ou des restaurations à l'identique de toitures existantes (ardoise ou tuiles plates notamment), les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles mécaniques ou creuses de couleur rouge brique de teinte uniforme ou flammée dans des teintes vieilles.

Les dispositions concernant les couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable en toiture (panneaux solaires, toitures végétales).

Les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, les étanchéités des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, ainsi que d'autres dispositifs de couverture pourront être autorisées à condition d'être intégrées dans un projet architectural.

##### **Couleurs/matériaux**

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage sont destinés à être enduits (béton grossier, briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés...) doivent être recouverts d'un revêtement.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades devront respecter les

prescriptions du nuancier communal.

Les enduits et rejointoiements seront confectionnés de préférence à base de chaux claire. Les mortiers seront lissés, grattés, brossés et non en relief de type grossier. Ils devront respecter les couleurs traditionnelles à la région et les prescriptions du nuancier communal.

Les constructions en bois sont autorisées et les teintes d'aspect naturel du bois seront privilégiées.

**Locaux annexes, extensions :**

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux. L'utilisation du bois non vernis est autorisée.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

**Ouvertures et menuiseries extérieures**

Dans un objectif d'intégration, les portes et fenêtres qui sont traditionnellement verticales et alignées seront plus hautes que larges, sauf pour des dispositifs climatiques ou techniques spécifiques, dont les baies vitrées orientées au sud dans une recherche de captage de calories. Les menuiseries privilégieront les teintes claires, ou les couleurs traditionnelles.

Par harmonie, les volets, menuiseries, porte de garage seront de préférence de même teinte. Les volets roulants sont autorisés à condition d'être dans des coffrets intégrés ou masqués par un lambrequin décoratif.

**Clôtures**

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits.

Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

En aucun cas des matériaux bruts tels que briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre etc... ne pourront rester apparents.

**Clôture sur emprise publique :**

Trois types de clôtures sont autorisées :

- d'un dispositif à claire voie de type grille ou barreaudage ou grillage thermo-soudé doublé ponctuellement d'une haie composée de végétaux d'essences variées, au moins de même hauteur.
- mur bas de 1 mètre, traité comme les façades des bâtiments, doublé en cas de garde-corps d'une haie composée de végétaux d'essences variées de 2 mètres maximum.
- mur haut de 1,70 mètre traité comme les façades des bâtiments, surmonté ou non d'une couvertine ou d'un couronnement en tuiles. La réception des eaux pluviales dépendant de cette construction devra s'effectuer à l'intérieur de la propriété privée. Les linéaires de murs pleins ne devront pas excéder des segments continus de 7 m et devront être obligatoirement entrecoupés sur un linéaire d'une longueur équivalente à une fois la hauteur du mur et traité en jour fermé par une grille ou un grillage thermo soudé doublé ou non d'une haie.

Les clôtures devront exclure le blanc.

#### **Clôture en mitoyenneté :**

Les clôtures entre 2 propriétés sont limitées à 1,7 m de haut et seront composées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale (la haie peut monter à 2m de hauteur)
- soit d'un mur plein de 1,70 mètre de hauteur si ce dernier est en prolongement de la construction principale et sur un linéaire maximum de 7 m.

20

Les dispositifs à claire voie ou de grillage sont admis à condition d'être accompagné ponctuellement d'une haie végétale sur une largeur d'au moins 1 m sur toute la longueur de la clôture, à l'exception des pare-vues.

Les plantations seront de type haie libre (plusieurs espèces mélangées).

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

#### **Pare-vues**

Dans les opérations d'habitat intermédiaire ou groupé, des murs ou pare-vues seront implantés en limite séparative et en continuité du bâti. Leur dimension sera limitée à 1,80 m de hauteur et leur longueur ne pourra dépasser 4 m. Ils pourront être traitées par des palissades en bois. Elles pourront être jointives ou à clairevoie. Elles serviront de support à la végétation.

Les portillons seront de même facture.

Les panneaux occultant et brises-vue en planchette de pins, grillages et treillis soudés sont interdits.

### **Extensions et annexes**

Pour l'habitat, les extensions et annexes (dont chaufferie), 2 cas sont énoncés :

- si elles sont reliées au volume principal par une composition bâtie cohérente, elles seront de même facture que la construction principale.
- si elles sont situées en limite arrière de lot, formant clôture, elles pourront être de facture différente de la construction principale.

De même que pour la construction principale, les annexes de type « chalet suisse » sont proscrites.

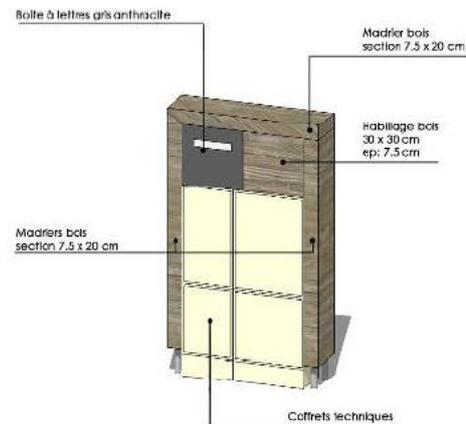
### **Eléments techniques**

Les coffrets gaz / électricité et les boîtes aux lettres seront intégrés soit dans les haies, soit dans les façades ou murs de clôture, tout en restant accessibles aux services concernés. La réduction de l'impact visuel des éléments techniques sera prioritaire.

Les « blocs réseaux » doivent être regroupés et réalisés selon les principes recommandés dans le schéma joint.

Si la façade est à l'alignement, ils sont intégrés dans la clôture ou dans la construction principale implantée au droit de l'emprise publique.

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.



### **Energies renouvelables**

En dehors du périmètre de l'article L.111-17 2ème du CU (hors secteur UB), les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, ou de toitures différentes de celles précisées précédemment.

La réhabilitation de constructions existantes doit pouvoir intégrer des modifications de l'aspect extérieur qu'impliqueraient une meilleure isolation et / ou la mise en œuvre de moyens alternatifs de production d'énergie et d'eau chaude dans la mesure où celles-ci ne portent pas

atteinte à l'environnement bâti ou naturel dans lequel la construction s'insère.

De même, les constructions proposées dans la perspective d'un développement des pratiques écologiques seront admises par dérogation à l'ensemble des règles édictées dans cet article à condition que leur insertion ne porte pas atteinte à leur environnement bâti ou naturel.

En toiture, les éléments de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...) devront être intégrés et respecter les pentes de toit.

L'installation de dispositifs en surimposition d'un maximum de 10 cm d'épaisseur par rapport à la couverture est autorisée.

### **Divers**

Les climatiseurs ou autre appareil, y compris les systèmes de fermetures et de sécurité des ouvertures peuvent être apposés en façade à condition d'être encastrés et masqués par un habillage en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les antennes individuelles ou collectives doivent être positionnées de manière à être le moins visible possible depuis les espaces publics. En cas de positionnement sur un balcon, la parabole doit être fixée à l'intérieur et non en surplomb de l'espace public.

Les citernes (gaz liquéfiés, mazout...) non situées dans des bâtiments seront soit enterrées, soit masquées par une haie variée pour une bonne intégration paysagère.

### **Piscines**

Les projets de piscine devront respecter les mêmes règles d'implantation que les bâtiments (recul par rapport à l'alignement ou l'axe de la RD/recul par rapport aux limites séparatives).

### **Abords**

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public. Cette partie doit bénéficier d'un aménagement de qualité mettant en valeur les immeubles et la composition de la clôture. La plantation de ces espaces est recherchée.

Ces dispositions s'appliquent également aux aires de présentation des déchets et aux émergences de points d'apport volontaires enterrés ou semi-enterrés.

## **5. AUTRES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux présentant une bonne intégration dans le paysage.

### **Traitement des façades, couleurs et enduits de façade, bardages**

L'utilisation de bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat. La couleur blanche et les couleurs vives seront limitées à des éléments de façade sans pouvoir excéder 10% des surfaces développées, la couleur devra s'intégrer dans le site.

Les enduits et rejointoiements seront confectionnés de préférence à base de chaux claire. Les mortiers seront lissés ou grattés et non en relief et devront respecter les couleurs traditionnelles à la région.

Tous les matériaux tels que le béton grossier, qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, doivent être recouverts d'un revêtement. Les revêtements de couleur blanche ou vive sont à exclure.

Les couleurs retenues devront s'intégrer dans le site.

Les constructions en bois sont autorisées et les teintes d'aspect naturel du bois seront privilégiées.

- **Bâtiments agricoles :**

Leurs parois verticales devront être soit en bardage bois ou métal, soit en bardage ou enduits de couleur sombre dans la gamme des gris, vert ou brun, hors soubassement.

- **Bâtiment d'activités :**

Leurs parois verticales devront être en bardage bois ou métal ou en matériau enduit dans la teinte des enduits traditionnels.

- **Locaux annexes, extensions :**

Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux dans le respect des règles énoncées dans le présent règlement. L'utilisation du bois non vernis est autorisée.

Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres, les panneaux solaires..., doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

### **Toitures**

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente sont admises si elles sont végétalisées.

Les toitures terrasse non végétalisées sont interdites sauf pour des éléments de raccordement entre deux constructions ou pour les extensions au bâtiment principal ou à un mur de clôture ou pour des bâtiments d'activités dont les toitures terrasse seront recouvertes d'une membrane PVC grise. Des toitures différentes pourront être admises s'il s'agit d'installer un dispositif d'énergie alternative ou pour s'adapter à une couverture existante.

L'emprise au sol des annexes en toitures terrasses non végétalisées est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

A défaut d'être en toitures terrasses, les toitures des bâtiments d'activités ou agricoles seront à deux versants minimum avec une pente minimum de 15% et maximum de 45% sauf pour une valorisation solaire.

Les couvertures doivent être en matériaux de couleur sombre, qui rappelleront par leur couleur et leur aspect général les toits traditionnels.

Les toitures des bâtiments agricoles, artisanaux, commerciaux et industriels présenteront un aspect mat.

L'utilisation de plaques translucides améliorant la clarté des bâtiments est autorisée.

La pente des toitures doit être comprise entre 20 et 45 % pour les toitures traditionnelles en tuiles dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture.

Les toitures en zinc, les verrières, les vérandas, les étanchéités des annexes de moins de 12 m<sup>2</sup>, ainsi que d'autres dispositifs de couverture pourront être autorisées à condition d'être intégrées dans un projet architectural.

Pour les pentes de toitures concernant les annexes et extensions, il est autorisé :

- Annexes : Des adaptations pourront être autorisées pour des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Extensions : Les faibles pentes jusqu'à 10% peuvent être autorisées, à condition qu'elles soient masquées en façade par un bandeau.

La pose de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade et d'une intégration dans le pan de la toiture et dans son environnement proche et lointains.

#### **Tunnels, châssis**

Les tunnels, châssis seront de couleur sombre (gris, vert, brun). Les couleurs vives sont interdites.

## **6. La notion de bâtiments anciens**

***Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions édifiées avant 1940.***

La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes.

La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façades est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume ou fermeture en arrière des éléments de structure ou des modénatures...).

Les fermetures en arrière des piliers ainsi que les éléments vitrés seront privilégiés. Il en sera de même en cas d'intervention sur une porte de granges, la structure et l'aspect d'origine seront respectés, le murage partiel des portes de granges sera limité au soubassement et à hauteur de 1 m. Des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés) seront privilégiées.

Les menuiseries de couleur brillante claire ou blanche sont proscrites.

25

## **7. Constructions passives ou à haute performance énergétique**

Sont considérées comme constructions à haute performance énergétique les constructions dont la dépense énergétique est inférieure à 35 kwh par an et par m<sup>2</sup>.

Sont considérées comme constructions passives, les constructions dont les besoins en chauffage sont inférieurs à 15kwh par an et par m<sup>2</sup>/ et ayant une excellente étanchéité de l'enveloppe ( $n_{50} \leq 0,6 \text{ h}^{-1}$ ) et une consommation totale en énergie primaire (électroménager inclus) inférieure à 120kWh/m<sup>2</sup> annuels.

Toutes les prescriptions de l'article DG 9 sont applicables.

### **Intégration dans le site**

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti, et le paysage environnant.

## 8. VEGETAUX

Afin de participer de manière pérenne à une maîtrise des expositions des populations sur le plan aérobiologique il est recommandé ;

- de diversifier les plantations ;
- d'éviter l'implantation des espèces végétales les plus allergisantes telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne et frêne.

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère paysager et naturel. C'est pourquoi les végétaux suivants peuvent être retenus au titre des essences conseillées :

### • **Plantes de haut jet**

Acacia, Catalpa, Chêne, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycomore, Hêtre, Liquidambar, Marronnier, Mûrier blanc, Noyer, Orme, Peuplier, Platane, Pommier à fleurs, Prunier fleurs, Sorbier, Tilleul, Saule, Poirier à fleurs...

### • **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Charmille, Noisetier, Aubépine, Prunellier, Cornouiller...

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées.

Les règles d'implantation des arbres et arbustes en limite de propriété sont édictées dans le Code Civil (article 671).

26

## ARTICLE DG 10

## ELEMENTS REMARQUABLES

En référence aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection"

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Sur la commune de CHEVRIERES des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection du patrimoine bâti.

**Éléments bâtis remarquables du paysage (cf. plan de zonage) identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Le tableau ci-dessous présente les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage :

Désignation	Lieu-dit	Objet
Eglise	Bourg	Élément à valoriser
Château	Bourg	Élément à valoriser

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis au permis de démolir.

Les prescriptions architecturales édictées aux chapitres précédents ne s'appliquent pas à ces éléments dans la mesure où les travaux envisagés respectent l'aspect de la construction originelle et qu'ils participent à valoriser celle-ci.

## ARTICLE DG 11

## ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), 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 Rhône Alpes – Service régional de l'archéologie.

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 que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

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 DG 12

## RISQUE NATUREL D'INONDATION

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques de la DDT, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994) ;
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996) ;
- du 30 avril 2002 relative à la politique de l'Etat en matière de risques naturels prévisibles et de gestion des espaces situés derrière les digues de protection contre les inondations et les submersions marines.

## ARTICLE DG 13

### AUTRES RISQUES

#### Séismes :

La commune est classée dans la zone 2, dite de sismicité faible. Dans ce cadre, de nouvelles normes de construction sont imposées (Eurocode 8).

## ARTICLE DG 14

### NUISANCES SONORES

L'arrêté préfectoral n°2000/074 du 10 avril 2000 précise que :

1. les établissements industriels, agricoles, commerciaux (non classés pour la protection de l'environnement), ainsi que les collectivités ou communautés doivent prendre toutes mesures utiles pour que les bruits émanant de leurs locaux ou dépendances ne constituent pas une gêne sonore pour le voisinage.
2. dans ou à proximité des zones d'habitations, en fonction des risques de nuisances sonores encourus par les populations avoisinantes, la construction, l'aménagement ou l'exploitation de ces établissements, s'ils sont susceptibles de produire un niveau sonore gênant, doivent faire l'objet d'une étude acoustique. Cette étude doit permettre d'évaluer le niveau des nuisances susceptibles d'être apportées au voisinage et les mesures propres à y remédier.

Les habitants doivent prendre toutes les mesures utiles pour que les bruits émanant de leur mode de vie ou activité privée ne constituent pas une gêne sonore pour le voisinage (pompes à chaleur, climatisation, petits engins de jardinage, de transport, de loisir, etc.)

## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**UB**  
**UC**  
**UH**  
**Upj**  
**UL**  
**UE**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UB**

## **CARACTERE DE LA ZONE UB**

Cette zone correspond aux parties denses du Bourg ancien : elle est affectée aux habitations, aux commerces, services et équipements publics.

L'habitat est le caractère dominant de cette zone, où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu.

Ce secteur est concerné par le périmètre défini en application de l'article L.111-17 2<sup>ème</sup> du CU qui permet de « délimiter des périmètres, après avis de l'architecte des bâtiments de France, par délibération du conseil municipal (...) motivés par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines".

## **ARTICLE UB 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

30

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les commerces de + de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
5. Les carrières ;
6. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE UB 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine
3. Un pourcentage minimal du programme de logements réalisés peut être affecté au logement locatif au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme (cf.OAP),
4. La division parcellaire ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition de garantir l'utilisation rationnelle de l'espace à urbaniser, notamment la mutualisation des accès.
5. Les installations commerciales doivent présenter une surface de plancher maximale de 399 m<sup>2</sup>.
6. Pour ce qui concerne les constructions à usage d'activités de toute nature, leurs exigences de fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
7. Les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain et rendu nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

### ARTICLE UB 3

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

31

1. Les constructions nouvelles sont à implanter en accord avec les constructions voisines.
2. Les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement des voies pour poursuivre l'alignement existant ;
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - pour les constructions annexes qui pourront s'implanter dans le fond de la parcelle.

**ARTICLE UB 4****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. Les bâtiments doivent s'implanter :
  - soit d'une limite latérale à l'autre
  - soit sur au moins une des limites séparatives, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres, à condition d'assurer la continuité du bâti sur rue soit par un porche, soit par un mur de hauteur minimum 1.7 m, traité dans des matériaux et couleurs identiques au bâtiment existant en bordure de la voie.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles réalisés dans des volumes existants ;
  - pour les constructions annexes implantées en fond de parcelle dans le cas où la parcelle voisine n'est pas bâtie, une implantation en retrait (min 3m) sera demandée ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

32

**ARTICLE UB 5****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faitage ou acrotère du bâtiment est fixée à 12 m.
2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 12 m.
4. La hauteur des constructions à usage d'annexes ne devra pas excéder 4,5 mètres.
5. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 6****ASPECT EXTERIEUR ET ESPACES LIBRES,**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

Dans un souci de sobriété et d'harmonie d'ensemble :

- le bord haut de la clôture sera traité de manière à assurer la pérennité et éviter les salissures (couverture en tuiles, couvertines...),
- les redans seront privilégiés en cas de voirie en pente,
- les murets en agglomérés devront être enduits sur au moins les faces extérieures à la parcelle et de manière identique aux constructions avoisinantes pour conserver une harmonie d'ensemble.

Les portails doivent être de forme simple, en adéquation avec la clôture, tant en terme de hauteur que de choix de matériaux.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes. Un mur de soutènement retient la terre ou les matériaux existants et non ceux rapportés.

La hauteur des clôtures à l'exception des piliers et portails est limitée à 1,70 m. Les réfections, reconstructions partielles ou prolongements de clôtures existantes constituées de murs de pierre apparentes peuvent conserver leur hauteur si celle-ci dépasse 1,70 m. Ne rentre pas dans le calcul de la hauteur, la partie correspondant à un mur de soutènement.

La clôture sera implantée parallèlement au trottoir ou à la chaussée contiguë. Elle pourra être horizontale lorsque la clôture assure la jonction entre deux bâtiments sans pouvoir excéder 1.7 m au point le plus haut.

L'aménagement des abords des constructions doit être végétalisé.

La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

**ARTICLE UB 7****STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par logement. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation des logements existants ou pour des logements locatifs sociaux.

**ARTICLE UB 8**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UC**

## CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit de la zone urbaine à vocation principale d'habitat correspondant aux extensions résidentielles du bourg.

### **ARTICLE UC 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et industriel ;
3. Les locaux artisanaux et commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
4. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
5. Les carrières ;
6. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

35

### **ARTICLE UC 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie urbaine
3. La division parcellaire ou la construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle est autorisée à condition de garantir l'utilisation rationnelle de l'espace à urbaniser, notamment la mutualisation des accès.

**ARTICLE UC 3****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, avec une façade de la construction comprise dans une bande de 0 à 6 m de l'alignement à défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, les surfaces libres de constructions situées dans la bande des 6 m devront être aménagées en espaces paysagers pouvant recevoir du stationnement.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Toutefois, le respect d'un retrait par rapport à l'alignement pourra être imposé ou autorisé pour des raisons d'architecture ou d'esthétique afin que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, soit de manière à respecter l'alignement dominant du front bâti ou de la rue, soit de manière à respecter le retrait de la construction contigüe ou intégrée au projet.

Pour la réalisation d'un projet à usage d'habitat présentant une architecture contemporaine de création, le choix d'implantation des constructions dépendra du parti d'aménagement retenu notamment au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie, de l'orientation des constructions par rapport aux données climatologiques et pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est admise dans la continuité des volumes existants.

L'aménagement des bâtiments existant ne respectant pas les règles édictées précédemment reste admis dans le volume existant.

Les annexes à l'habitation, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassent pas une hauteur de 3.5 mètres mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.5 m.

En dehors des marges de recul, les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre (calculé depuis le nu intérieur du bassin) de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 4

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative n'excède pas 4 mètres ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine,
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'un retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle respecte la distance existante ou qu'elle se réalise jusqu'en limite séparative.

L'aménagement des bâtiments existant ne respectant pas les règles édictées précédemment reste admis dans le volume existant.

Les annexes à l'habitation, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassent pas une hauteur de 4.5 mètres mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, peuvent s'implanter sur limite ou en retrait minimal de 0.5m.

En dehors des marges de recul, les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre calculé depuis le nu intérieur du bassin des limites.

37

## ARTICLE UC 5

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faitage ou acrotère du bâtiment est fixée à 9 m.
2. La hauteur des constructions à usage d'annexes ne devra pas excéder une hauteur absolue de 4.5mètres.
3. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements collectifs et les infrastructures, sans être supérieure à 12 mètres.

## ARTICLE UC 6

### ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

Les abords, les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

### STATIONNEMENT

## ARTICLE UC 7

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé 2 places de stationnement par logement. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation des logements existants.

38

---

## ARTICLE UC 8

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UH**

## CARACTERE DE LA ZONE UH

Il s'agit de zones urbaines correspondant aux hameaux de *La Fontanelière* et de *Savigneux*

### **ARTICLE UH 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole et d'activités ;
3. Les commerces ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.
6. Les parcs d'attraction.

39

---

### **ARTICLE UH 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;

**ARTICLE UH 3****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Se reporter à l'article DG 7.
2. Les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UH 4****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m ;
  - soit en limite séparative si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

40

**ARTICLE UH 5****EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est limitée à 50%.

## ARTICLE UH 6

### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur absolue maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au faitage ou acrotère du bâtiment est fixée à 9m.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise :
  - dans le cas d'extension de construction existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
3. La hauteur des constructions annexes aux habitations mesurée depuis le sol existant jusqu'au faitage ou acrotère du bâtiment est fixée à 4,5m.

## ARTICLE UH 7

### ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

41

---

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales.

## ARTICLE UH 8

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Upj**

## CARACTERE DE LA ZONE Upj

Il s'agit de la zone urbaine réservée à la vocation habitat avec une fonction de parcs et jardins d'agrément dépendants d'un logement d'un groupement de logements. Seules les extensions et annexes sont autorisées dans ce secteur.

### ARTICLE Upj 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances à la tranquillité des habitants.
2. les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
3. Les constructions à usage industriel, ou artisanal
4. Les bâtiments à usage agricole et les nouveaux sièges d'exploitation,
5. Les constructions légères sans maçonnerie
6. Les constructions destinées à l'élevage des animaux
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. Les carrières
9. Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux etc... sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
10. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...

42

### ARTICLE Upj 2

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Upj1. D'autre part, sont admises sous conditions :

1. L'extension des constructions d'habitations, d'une surface de plancher minimale de 60 m<sup>2</sup>, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. La construction et l'extension d'annexes au bâtiment principal à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m<sup>2</sup> (l'emprise maximum ne concerne pas les piscines), que leur hauteur à l'égout

ne dépasse pas 4,5 m, qu'elles soient distantes d'un maximum de 20 m du bâtiment principal.

### ARTICLE Upj 3

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres à partir de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE Upj 4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions peuvent s'implanter :
  - soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3m.
  - soit en limite séparative :
    - si leur hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres sur limite
    - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite séparative dans le respect de la hauteur
    - à l'intérieur d'un groupe d'habitations de maisons individuelles comportant des maisons en bande ou jumelées.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
  - pour les piscines découvertes dont le bassin sera à 2m des limites séparatives.

43

### ARTICLE Upj 5

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage ou acrotère du bâtiment est fixée à 8 m.

2. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, ainsi que pour les équipements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les infrastructures, sans être supérieure à 12 mètres.
3. La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5m en limite séparative et 4,5m en bordure des voies existantes.

## ARTICLE Upj 6

### ASPECT EXTERIEUR, ESPACES LIBRES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

Les abords, les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

## ARTICLE Upj 7

### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé 2 places de stationnement par logement y compris pour les logements sociaux.

Pour les visiteurs, il sera demandé 1 place pour 3 logements pour les lotissements soumis à permis d'aménager et pour les opérations groupés ou d'habitat collectif.

#### **Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé au minimum 1 place pour 3 logements collectifs et 1 place au minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités.

## ARTICLE Upj 8

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UL**

## CARACTERE DE LA ZONE UL

Il s'agit de la zone urbaine réservée aux équipements de sports et de loisirs ou d'équipements collectifs.

### ARTICLE **UL 1** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances à la tranquillité des habitants.
2. les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2.
3. Les constructions à usage industriel, ou artisanal
4. Les bâtiments à usage agricole et les nouveaux sièges d'exploitation,
5. Les constructions légères sans maçonnerie
6. Les constructions destinées à l'élevage des animaux
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. Les carrières
9. Les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux etc... sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
10. Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, fumées, surcharges des réseaux...

45

### ARTICLE **UL 2** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UL1. D'autre part, sont admises sous conditions :

1. Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions à usage de sports, loisirs, d'accueil collectif des personnes
3. Les constructions à usage de bureaux et services en lien avec les activités citées à l'alinéa précédent.
4. Les équipements de restauration et d'hôtellerie sous la condition d'une opération d'aménagement ou de construction d'ensemble liées aux activités de sports, loisirs.
5. Les équipements techniques d'accueil et bâtiments d'activités nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
6. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont

la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup> maximum et intégrées aux constructions à usage d'activité auxquelles elles sont liées.

7. Les exhaussements et affouillements liés à une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
8. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (voiries, téléphone, réseaux d'énergie...) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications.
9. Les équipements liés aux dispositifs de tri sélectif ou de stockage de matériaux à vocation collectifs ou publics.

### ARTICLE UL 3

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut de marges de recul supérieures fixées au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter au minimum à 5 mètres à partir de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

46

### ARTICLE UL 4

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur limite séparative si cette limite ne constitue pas une limite de zone résidentielle,
- soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension de constructions existantes ne respectant pas les règles édictées précédemment est autorisée dans la mesure où elle respecte la distance existante ou qu'elle se réalise jusqu'en limite séparative.

Ces règles peuvent être adaptées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UL 5

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est 12 m.

Des dépassements ponctuels pour des motifs d'architecture ou d'aspects sont autorisés. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur absolue.

## ARTICLE UL 6

## ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES

**Intégration architecturale et paysagère des projets**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

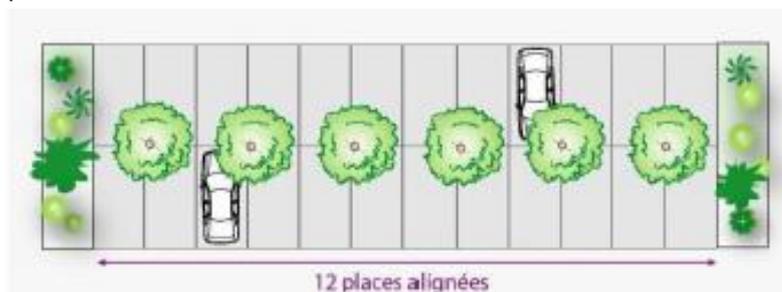
L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

**Aires de stationnement en surface**

Les aires de stationnement devront être arborées. Il est exigé, à défaut de dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle, conformément au schéma joint :

- un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement automobile pour un aménagement à simple trame
- un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement automobile pour un aménagement à double trame.

Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter ces alignements. Au-delà de 24 places, il est imposé un cheminement sécurisé et marqué physiquement d'une largeur de 1.5 m. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement. Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée.



Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale.

Les limites de la zone UL avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 10% de surfaces plantées.

Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

## ARTICLE UL 7

### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants, mais des adaptations pourront être autorisées en fonction des contraintes des lieux.

#### **Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités avec des adaptations en fonction du nombre d'usagers.

## ARTICLE UL 8

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UE**

## CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée à l'activité économique.

### ARTICLE **UE 1**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les constructions et occupation du sol à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UE2 ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
4. Les exploitations de carrière ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

49

---

### ARTICLE **UE 2**

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. La réhabilitation, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont les habitations ainsi que les annexes ;
2. Les nouvelles constructions d'activités ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités existantes ;
4. L'aménagement des locaux commerciaux existants est autorisé dans une limite de 150m<sup>2</sup> de surface de vente ;
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages.

**ARTICLE UE 3****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions nouvelles devront s'implanter soit :
  - à l'alignement des voies pour poursuivre l'alignement existant ;
  - soit au minimum à 5 mètres à partir de l'alignement.
2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE 4****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone U et AU à vocation résidentielle le recul minimum imposé sera de 5 m sans pouvoir être inférieur de 1 fois la hauteur à l'aplomb de la construction ( $d \geq H$ ).
2. Si la limite séparative est occupée par une activité économique, les constructions pourront être implantées en limite séparative, si leur hauteur est inférieure à 8 m et à condition d'être équipé d'un mur coupe feu en limite séparative et d'être accessibles sur trois côtés au minimum.
3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Quelle que soit la distance de recul par rapport aux limites séparatives, cette distance peut être empiétée de 0,2 m dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

**ARTICLE UE 5****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faitage ou acrotère du bâtiment est fixée à :
  - 9m pour les habitations et 4,5m pour les annexes des habitations existantes
  - 10 m pour les autres constructions.

2. Les infrastructures techniques (cheminée, antenne...) peuvent avoir une hauteur supérieure.

## ARTICLE UE 6

## ASPECT EXTERIEUR, ESPACES LIBRES

1. Les bâtiments devront être implantés en suivant le plus possible la topographie des lieux, les remblais seront au maximum de 1,5m avec une pente maximum de talus de 60%.
2. Les teintes des façades seront en harmonie avec l'environnement. Les couleurs vives seront possibles uniquement pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers ;
3. Les toitures seront à faible pente (maximum 30%) à moins qu'elles ne constituent des toitures terrasses ;
4. Les imitations de matériaux (fausses briques, fausses pierres...) sont interdites ;
5. En bordure des voies, les clôtures seront constituées par un grillage en treillis soudés, de couleur verte ou marron et d'une hauteur maximale de 1,8m. Ce grillage pourra être doublé ou non d'une haie végétale. Les haies de résineux sont interdites.

Les murs aveugles ne sont pas autorisés le long des voies publiques.

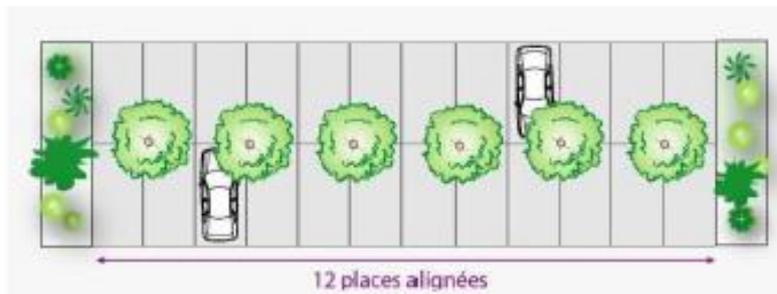
Les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de ces façades.

A moins qu'elle ne participe d'une conception architecturale, La conception des façades sera uniquement marquée par un jeu des lignes horizontales et verticales et tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : brise-soleil, auvents, joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les talus existants en bordure des voies seront végétalisés.

Les aires de stationnement devront être arborées. Il est exigé un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement automobile à répartir sur l'aire de stationnement ou à proximité lorsque celle-ci inclut un dispositif tels que captage solaire, pare soleil, ou lorsqu'il s'agit d'un parking sur dalle.



Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoires pour fragmenter ces alignements.

Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée.

Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale.

Une surface plantée d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum) sera imposée sur au moins 15%. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

52

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés. Ces bassins sont comptés dans les 10% de surfaces plantées.

Les limites de la zone UE avec les zones résidentielles, naturelles ou agricoles seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum) sur une largeur minimale de 2m.

## ARTICLE UE 7

## STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de l'entreprise, de son personnel ou de ses visiteurs et clients, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement correspondant aux besoins des constructions ou installations sont interdits sur la voie publique.
2. Chaque acquéreur doit aménager sur son lot des zones destinées aux stationnements des véhicules, en relation avec son activité et la fréquentation envisagée.

**ARTICLE UE 8**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU  
1AU  
2AU

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **AU**

## CARACTERE DES ZONES AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate. **Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits.** Elle doit permettre une maîtrise de l'urbanisation future, en évitant les conséquences d'une implantation désordonnée des constructions, et assurer la réalisation des viabilités nécessaires.

**L'urbanisation de telles zones est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **1AU**

## **CARACTERE DES ZONES 1AU**

Il s'agit de zones à caractère naturel, destinées à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (services, équipements publics...) mais non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate.

La zone 1AU est immédiatement constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

Les indices a à c ont pour objet de permettre la localisation des différentes zones à urbaniser.

## **ARTICLE 1AU 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

56

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et commercial ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE 1AU 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Un pourcentage minimal du programme de logements réalisés peut être affecté au logement locatif au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme (cf.OAP),
2. Les constructions, ouvrages et travaux s'ils concernent des structures d'accueil relevant d'un intérêt public,

3. Les constructions légères (sans maçonnerie) telles que les abris de jardins, cabanes, cabanons, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que leur hauteur absolue soit limitée à 3,5 mètres et que leur nombre soit limité à une par parcelle.
4. La création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 1AU 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées, en harmonie avec le bâti existant :

- a. soit à l'alignement des voies publiques,
- b. soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement sans dépasser un retrait maximal de 6 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel et bâti environnant,
- dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou groupements d'habitation, lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques,
- pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour la réalisation d'un projet à usage d'habitat présentant une architecture contemporaine, le choix d'implantation des constructions dépendra du parti d'aménagement retenu notamment au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie (orientation des constructions...) et pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les annexes à l'habitation, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassent pas une hauteur de 3.5 mètres mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.5 m.

Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre (calculé depuis le nu intérieur du bassin) de l'alignement.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Toutefois, le respect d'un retrait par rapport à l'alignement pourra être imposé ou autorisé pour des raisons d'architecture ou d'esthétique afin que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, soit de manière à respecter l'alignement dominant du front bâti ou de la rue, soit de manière à respecter le retrait de la construction contigüe ou intégrée au projet.

#### **ARTICLE 1AU 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
3. Les annexes à l'habitation, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassent pas une hauteur de 4 mètres mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, peuvent s'implanter sur limite ou en retrait.
4. Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre calculé depuis le nu intérieur du bassin des limites.
5. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

58

#### **ARTICLE 1AU 5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage ou acrotère du bâtiment est fixée à 9 m.
2. La hauteur des constructions à usage d'annexes ne devra pas excéder 4,5 mètres-
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

**ARTICLE 1AU 6****ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale, à partir d'un hectare, doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

59

**ARTICLE 1AU 7****STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Le nombre des emplacements sera défini en fonction de l'importance et de la nature du projet.

**Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

→ au moins une place de stationnement couverte.

Cette règle ne s'applique pas pour des logements locatifs sociaux.

**Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et services,** il est exigé un minimum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

**Pour le stationnement des cycles et motocycles**

Il sera demandé au minimum 1 place pour 3 logements collectifs et 1 place au minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités.

**ARTICLE 1AU 8**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Une dépense énergétique maximale de 30kwh/m<sup>2</sup>/an devra être recherchée pour tous les programmes de construction.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **2AU**

## **CARACTERE DES ZONES 2AU**

Il s'agit de zones à caractère naturel, destinées à être ouverte à l'urbanisation, vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (services, équipements publics...) mais non ou insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate.

La zone 2AU est immédiatement constructible au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

L'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à l'urbanisation de 60 % minimum des zones 1AU.

Les indices a et b ont pour objet de permettre la localisation des différentes zones à urbaniser.

61

---

## **ARTICLE 2AU 1**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal et commercial ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

## **ARTICLE 2AU 2**

### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Un pourcentage minimal du programme de logements réalisés peut être affecté au logement locatif au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme (cf.OAP),

2. Les constructions, ouvrages et travaux s'ils concernent des structures d'accueil relevant d'un intérêt public,
3. Les constructions légères (sans maçonnerie) telles que les abris de jardins, cabanes, cabanons, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, que leur hauteur absolue soit limitée à 3,5 mètres et que leur nombre soit limité à une par parcelle.
4. La création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 2AU 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A défaut d'une marge de recul supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées, en harmonie avec le bâti existant :

- soit à l'alignement des voies publiques,
- soit en retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement sans dépasser un retrait maximal de 6 m.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel et bâti environnant,
- dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou groupements d'habitation, lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs architecturaux ou urbanistiques,
- pour les édifices publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour la réalisation d'un projet à usage d'habitat présentant une architecture contemporaine, le choix d'implantation des constructions dépendra du parti d'aménagement retenu notamment au regard des préoccupations en matière d'économie d'énergie (orientation des constructions...) et pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les annexes à l'habitation, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassent pas une hauteur de 3.5 mètres mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.5 m.

Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre (calculé depuis le nu intérieur du bassin) de l'alignement.

Les règles édictées ci-après s'appliquent à toutes les constructions, y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Toutefois, le respect d'un retrait par rapport à l'alignement pourra être imposé ou autorisé pour des raisons d'architecture ou d'esthétique afin que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, soit de manière à respecter l'alignement dominant du front bâti ou de la rue, soit de manière à respecter le retrait de la construction contigüe ou intégrée au projet.

## **ARTICLE 2AU 4** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance séparant la construction projetée des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.
3. Les annexes à l'habitation, dès lors qu'elles présentent une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> et ne dépassent pas une hauteur de 4 mètres mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, peuvent s'implanter sur limite ou en retrait.
4. Les piscines respecteront un retrait minimum de 1 mètre calculé depuis le nu intérieur du bassin des limites.
5. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

63

## **ARTICLE 2AU 5** **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage ou acrotère du bâtiment est fixée à 9 m.
2. La hauteur des constructions à usage d'annexes ne devra pas excéder 4,5 mètres.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

**ARTICLE 2AU 6****ASPECT EXTERIEUR ESPACES LIBRES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 9.

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.

La plantation d'arbres de résineux de haute tige n'est pas autorisée.

Dans les lotissements, groupes d'habitation collectifs dont le nombre de logements est supérieur à 5, un espace libre commun égal à 10% de la surface totale, à partir d'un hectare, doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre.

Les dispositions édictées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements techniques liés aux différents réseaux.

Ces mesures ne s'imposent pas aux changements de destination, réhabilitations, aménagements et extensions de bâtiments existants.

64

**ARTICLE 2AU 7****STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Le nombre des emplacements sera défini en fonction de l'importance et de la nature du projet.

**Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :**

→ au moins une place de stationnement couverte.

Cette règle ne s'applique pas pour des logements locatifs sociaux.

**Pour les constructions à usage de bureaux, commerces et services,** il est exigé un minimum de 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

**Pour le stationnement des cycles et motos**

Il sera demandé au minimum 1 place pour 3 logements collectifs et 1 place au minimum pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres activités.

**ARTICLE 2AU 8**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Une dépense énergétique maximale de 30kwh/m<sup>2</sup>/an devra être recherchée pour tous les programmes de construction.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

**A**  
**Ap**  
**AL**  
**Aco**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **A/Ap/AL/Aco**

## CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Elle comprend :

- un sous-secteur Ap zone de secteurs agricoles à protéger au titre des paysages et pour lesquelles la constructibilité est interdite.
- un sous-secteur AL qui est une zone à vocation sportive et de loisirs,
- un sous-secteur Aco correspondant à des secteurs agricoles inconstructibles à protéger en raison de la présence de corridors écologiques.

67

## ARTICLE A 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif et mentionnées à l'article A2.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article A2 sont interdites dans le sous-secteur Aco.

## ARTICLE A 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### En zone A :

1. Les constructions de bâtiments agricoles, installations et extensions, classées ou non, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et des Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) ;
2. Les constructions d'habitation d'une surface de plancher maximale de 130m<sup>2</sup> sous réserve d'être :

- strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes ;
  - situées dans un rayon de 100m maximum du site principal d'exploitation ;
  - intégrées aux installations techniques pour les exploitants agricoles non éleveurs.
3. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante (gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes), par aménagement de bâtiments existants de caractère, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50m<sup>2</sup> ;
  4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
  5. La restauration et les aménagements des bâtiments existants à condition que leur clos et leur couvert soient assurés à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme ;
  6. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés ci-dessous (cf. descriptif détaillé dans le rapport de présentation) :

LIEU DIT	SECTION/N° PARCELLE(S)
<b>1. LES ESCOTS</b>	<b>D 720</b>
<b>2. PRARON</b>	<b>A 1040</b>
<b>3. LE CARTET</b>	<b>D 76</b>
<b>4. LA JOANNA</b>	<b>A 415</b>
<b>5. LA BRUYERE</b>	<b>C 495</b>
<b>6. LA BRUYERE</b>	<b>C 803</b>
<b>7. LES GRANGES VIEILLES</b>	<b>B 57</b>
<b>8. LES EURES</b>	<b>B 459</b>
<b>9. MONTAGNEUX</b>	<b>B 473/799</b>
<b>10. SAVIGNEUX</b>	<b>A 307</b>
<b>11. LA ROUE</b>	<b>A 913</b>
<b>12. LES GRANGES VIEILLES</b>	<b>B 919</b>
<b>13. LE BESSY</b>	<b>D 30</b>
<b>14. STARON</b>	<b>C 37</b>
<b>15. LE GRAND MOULIN</b>	<b>A 1530</b>
<b>16. LA ROUE</b>	<b>A 1604</b>
<b>17. LES ESCOTS</b>	<b>D 188</b>
<b>18. LES ESCOTS</b>	<b>D 186</b>
<b>19. LE VERT</b>	<b>A 549</b>
<b>20. RAMPEAU</b>	<b>B 913</b>

7. L'extension des constructions d'habitations existantes d'une surface minimale de 60 m<sup>2</sup>, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.  
Le cas échéant, l'extension à usage d'habitation sera privilégiée par changement de destination à l'intérieur des anciens corps de bâtiments (ancienne grange) accolés à l'habitation principale.-Ces changements de destination éventuels sont identifiés au paragraphe 6.
8. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal et d'avoir qu'un seul niveau.
9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le sous-secteur Ap :**

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le sous-secteur AL :**

1. Les constructions et installations liées à l'activité sportive ;
2. Les aires de jeux ;
3. Les aires de stationnement de véhicule ;
4. Les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics.

**Dans le sous-secteur Aco :**

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.
2. Les travaux d'entretien et de sécurisation des ruisseaux et fossés sous condition de maintenir les continuités écologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),

Les occupations des sols autorisées devront préserver la circulation de la faune et justifier de leur intégration environnementale au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières de la nuit etc...). Des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

---

### ARTICLE A 3 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
- 2- A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m ;
- 3- Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - l'extension des constructions ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

### ARTICLE A 4 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 m.
3. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite sans en dépasser les dimensions.
4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

70

### ARTICLE A 5 **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder :
  - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.

- 15 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo...).
  - 4,5 mètres pour les constructions annexes sur un seul niveau.
2. Une hauteur supérieure pourra être admise :
- dans le cas d'extension de construction existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE A 6

## ASPECT EXTERIEUR, ESPACES LIBRES

- **Bâtiments d'habitation :**

Se reporter aux prescriptions architecturales et paysagères : article DG9.

- **Bâtiments agricoles :**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti.

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé végétalisé.

Les tunnels, châssis seront de couleur sombre (gris, vert, brun). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

**1. Adaptation au terrain**

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

**2. Volumes**

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

**3. Toitures**

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente comprise entre 15 et 50%.

Les appentis sont autorisés.

**4. Couvertures**

Les couvertures seront préférentiellement de couleur rouge terre cuite. Dans tous les cas les couvertures seront mates et non réfléchissantes. L'utilisation de plaques translucides pour améliorer la clarté des bâtiments est autorisée.

Les bâtiments tunnels sont autorisés.

Les couvertures des serres devront être translucides.

**5. Façades**

Les bardages en bois de couleur naturelle, les tôles, acier ou aluminium prélaqué mat et les murs enduits sont à privilégier. Les couleurs vives sont à proscrire.

Les bardages métalliques seront dans la gamme de couleur des beiges, marrons, gris pierre, sables de pays foncé.

**ARTICLE A 7**

**STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies et espaces publics.

**ARTICLE A 8**

**PERFORMANCES ENERGETIQUES  
ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## TITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N  
Nco

73

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **N/Nco**

## CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un sous-secteur Nco correspondant à des secteurs naturels inconstructibles à protéger en raison de la présence de corridors écologiques.

L'indice (i) indique que le secteur se trouve dans la zone inondable de la Coise et dans ces secteurs, la cellule risque de la DDT doit être consultée pour avis hydraulique avant toute ouverture à la construction.

## ARTICLE N 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

74

1. Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.
2. La démolition ou toute intervention qui risquerait de compromettre la protection des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE N 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### En zone N :

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif ;
2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
3. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;

4. L'extension des constructions d'habitations existantes d'une surface minimale de 60 m<sup>2</sup>, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m<sup>2</sup>.
5. Les annexes aux habitations existantes dans une limite de 50m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol (total des annexes hors piscine) et à condition d'être implantées à 20m maximum du bâtiment principal et d'avoir qu'un seul niveau.

Ces constructions ne sont admises que si elles ne portent pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique.

**Dans le sous-secteur Nco :**

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
2. Les travaux d'entretien et de sécurisation des ruisseaux et fossés sous condition de maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau).

Les occupations des sols autorisées devront préserver la circulation de la faune et justifier de leur intégration environnementale au regard des nuisances susceptibles d'être produites pour la faune sur les plans sonores, lumineux ou visuels (bruit, lumières de la nuit etc...). Des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

75

## ARTICLE N 3

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5m ;
3. Cette règle générale peut être modifiée pour :
  - l'extension des constructions existantes à condition que cela n'aggrave pas la situation par rapport à la route ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 4****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants ;
2. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 m.
3. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite.
4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 5****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au faitage ou acrotère du bâtiment est fixée à 9 m.
2. La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol existant jusqu'au faitage ou acrotère du bâtiment est fixée à 4,5 mètres pour les constructions annexes.
3. Une hauteur supérieure pourra être admise :
  - dans le cas d'extension de construction existante. Dans ce cas la hauteur maximale sera celle de la construction existante.
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

76

**ARTICLE N 6****ASPECT EXTERIEUR, ESPACES LIBRES****Intégration architecturale et paysagère des projets**

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur caractère architectural.

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales. Les haies mono-spécifiques de conifères sont interdites.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

## ARTICLE N 7

### STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Ces dispositions s'appliquent aussi pour les aménagements de locaux ou bâtiments existants, mais des adaptations pourront être autorisées en fonction des contraintes des lieux.

## ARTICLE N 8

### PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

# ANNEXE

## Annexe 1 : Définitions

## Annexe 2 : Conditions pour la dérogation d'une construction d'habitation en zone agricole

# ANNEXE 1 : DEFINITIONS

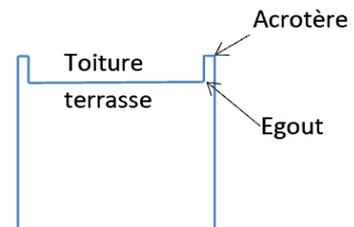
## DEFINITIONS DE BASE- LEXIQUE

### **ABF :**

Architecte des Bâtiments de France.

### **Acrotère :**

Partie supérieure d'un mur, réalisée dans le cas de toitures terrasses, qui constitue un rebord ou un garde-corps.



### **Alignement :**

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

### **Annexe :**

Est considérée comme annexe au sens du présent PLU, toute construction disjointe de faible importance (emprise au sol inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup>) qui ne constitue pas un logement ou un local d'activité, mais qui est un complément à la construction principale pour des activités connexes (garage de véhicules, abri de jardin, abri à bois, petit atelier pour activité non professionnelle, locaux techniques...).

Une piscine n'est pas considérée comme une annexe, si elle ne comporte pas d'éléments couverts au-dessus de 1,80 m.

### **Aménagement :**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **Attique :**

L'attique est le ou les étage(s) situé(s) au-dessus de l'aplomb de la surface principale disposé en retrait.

### **Bâti existant :**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### **Bâtiment à structure légère :**

Au sens du PLU est considérée comme bâtiment à structure légère toute construction à ossature métallique et bardage (de type poutrelles, pré-fabriqués, entrepôts, hangars agricoles...), les constructions ouvertes sur au moins 1 face.

### **Caravane :**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Coefficient d'emprise au sol (CES) :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Changement de destination :**

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**Clôture :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme.

**Coupe et abattage d'arbres :**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Les actions de coupe et abattage d'arbres se distinguent des opérations de défrichage car elles ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

**Constructions à usage d'équipement collectif :**

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage d'activités scolaires, sociales, sanitaires, culturelles ...

80

**Défrichage :**

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

**Dispositifs concernant les matériaux ou procédés favorisant les économies d'énergies nouvelles :**

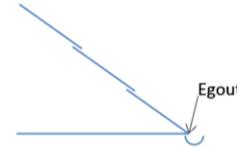
Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés, est fixée par voie réglementaire

**Éléments de paysage identifiés :**

Sont identifiés des éléments de paysage et des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

**Egout du toit :**

Il correspond à la limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière. En cas de toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.

**Emprise au sol :**

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**Espaces boisés classés :**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé). Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

**Espace paysager :**

Il s'agit d'un espace libre qui résulte d'une composition d'éléments végétaux ou/ et minéraux

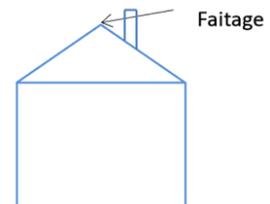
**Extension :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition, soit en contiguïté, soit en surélévation.

81

**Faîtage :**

Sommet des pans d'une toiture, hors ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

**Habitation de type individuel :**

Construction comportant un logement ou plusieurs sans parties communes bâties.

**Habitation de type collectif :**

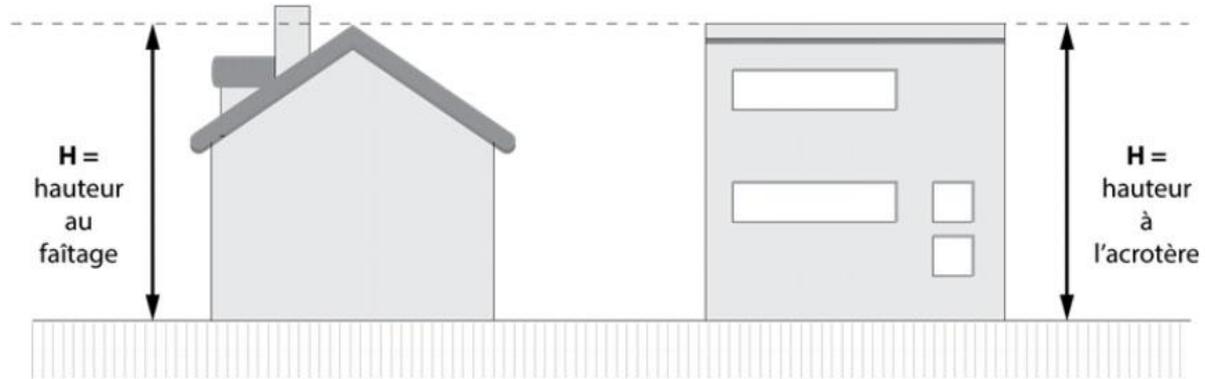
Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

**Habitations légères de loisirs :**

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

**Hauteur :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Impasse :**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

**Lotissement :**

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet la division qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

82

**Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

**Plan de composition d'ensemble :**

Un plan de composition d'ensemble est un document graphique qui définit les principes d'accès, d'implantation des bâtiments et le parti architectural du projet pour les opérations d'une certaine ampleur. Ce n'est pas un document figé mais un outil qui met en évidence des intentions, un parti et qui permet d'envisager la connexion du territoire étudié avec son environnement immédiat et le contexte dans lequel il s'inscrit.

**Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Remplacement d'arbres par des essences équivalentes :**

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent remplacer que par des essences nobles et autres essences de parc.

Sont considérées comme essences « nobles » : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoïa, Pin...

**Article L.151-15 du code de l'urbanisme :**

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**Stationnement de caravanes :**

**R421-19 (c) :** Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

**R421-23 (d) :** doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

**Tènement :**

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

## ANNEXE 2 : CONDITIONS POUR LA DEROGATION D'UNE CONSTRUCTION D'HABITATION EN ZONE AGRICOLE

### Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :

