

**Mairie de Charpey**

1 Place de la Mairie

26 300 Charpey

Tel : 04 75 59 80 55

marie-de-charpey@orange.fr

---

**P . L . U .**  
**C H A R P E Y**  
**4 . R E G L E M E N T**

Délibérations	Modifications	
Prescription : <b>8 février 2005</b>	Date	Objet
Arrêt du projet : <b>6 juillet 2010</b>		
Approbation : <b>8 novembre 2011</b>		

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL.....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUS.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A.....	64
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N.....	71
LEXIQUE.....	78

# DISPOSITIONS GENERALES



## **ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Charpey.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

## **ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'Occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

- R 111- 2 salubrité et sécurité publique
- R 111- 4 conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R 111- 5 desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R 111- 15 respect des préoccupations d'environnement
- R 111- 21 respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2. Les périmètres visés à l'article R 123-13, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du PLU, qui ont des effets sur l'occupation ou l'utilisation des sols notamment :

- les secteurs sauvegardés en application des articles L.313-1 et suivants
- les zones de préemption relatives à la mise en œuvre des principes d'aménagement, délimitées en application de l'article L.142-1 ou L.142-3
- les zones de préemption concernant les espaces sensibles L.142-3
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (articles L 211-1 et suivants), ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé.
- les périmètres de développement prioritaires loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relatifs aux économies d'énergies et à l'utilisation de la chaleur
- les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier
- les périmètres de réglementation des boisements, d'actions forestières article L.126-1 du code rural
- les périmètres de recherche, d'exploitation et d'aménagement des carrières article 109 du code minier,
- les périmètres à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (L111-5-2).
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- les périmètres des secteurs à l'intérieur desquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé (article L 332-9).
- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transport, article L.571-10 du code de l'environnement.
- les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

3. Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6, L 311-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85.1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4. La Loi du 27 décembre 1941 modifiée par la Loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 et la loi n° 2003-707 du 1er Août 2003 et notamment décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Le plan comporte la délimitation des zonages archéologiques à l'intérieur desquels sont édictées des prescriptions particulières.

5. L'article L 421.6, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique et la possibilité de refus du permis de construire.
6. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui sont gérées selon leur propre législation ; (Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier).
7. Les règles spécifiques des lotissements relatifs à l'article L442.9
8. L'article L. 111-1-4 qui interdit en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations nouvelles aux abords des grands axes routiers.
9. Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 dont les articles 105, 107, 108,109, 111 et 120 ont des répercussions sur l'utilisation des sols. La loi SRU du 13 décembre 2000 dans son article 204 qui modifie l'article L.111-3 du code rural relatif aux distances d'éloignement des bâtiments agricoles vis à vis des habitations, avec la règle de réciprocité et les possibilités de dérogation après avis de la Chambre d'agriculture.
10. L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **ARTICLE 3 – Division du territoire en zones :**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones (U, AU, A et N) délimitées sur les documents graphiques du règlement :

**Les zones urbaines (U)** qui englobent des terrains bâtis actuellement et des secteurs d'extension de l'habitat entièrement desservis par les réseaux et voies publiques.

- UA correspondant à l'habitat dense et ancien des centres-villages de Charpey et Saint-Didier.
- UB correspondant aux secteurs d'extension directe du centre-village de Charpey, présentant une densité moyenne et étant à vocation d'habitat et de services. La zone UB comprend un secteur UBa où le mode d'assainissement est de type non collectif (autonome).
- UC correspondant aux secteurs d'extension de l'habitat peu dense. La zone UC comprend un secteur UCa où le mode d'assainissement est de type non collectif (autonome).
- UD correspondant aux secteurs d'habitat peu dense des hameaux.
- UE correspondant aux secteurs à vocation d'activités économiques artisanales, industrielles et commerciales. La zone UE comprend un secteur UEa où le mode d'assainissement est de type non collectif (autonome).
- UL correspondant aux secteurs d'équipements publics et de loisirs.

**Les zones à urbaniser (AU)** qui englobent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- AUS correspondant aux secteurs insuffisamment équipés et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

**Les zones agricoles (A)** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

**Les zones naturelles et forestières (N)** qui recouvrent les terrains qui doivent être protégés, 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'espaces naturels.

- NL destiné à l'animation, aux sports et loisirs et au tourisme.

**Les secteurs complètent le zonage général** et permettent selon les nécessités d'urbanisme local de différencier, par un tramage spécifique, certaines parties de zones inconstructibles destinées à la protection à long terme des paysages. Ils concernent en particulier les terres agricoles situées en entrée de village et qui créent des cônes de vues remarquables sur le village perché de Charpey.

**Les documents graphiques** du règlement (plans de zonage) comportent en outre :

- les emplacements réservés qui sont repérés et répertoriés aux documents graphiques, (L.123-1,8° et L.123-17 du code de l'urbanisme)
- les espaces boisés classés, au titre des articles L 130.1, L.130-2 et R130-20 du code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée,
- les périmètres soumis à des risques naturels,
- Le symbole (ou groupe de symboles) en forme d'étoile désigne les éléments de paysage et 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 au titre de l'article L 123-1-7e du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- de bâtiments ou ensemble bâti homogène dont le caractère remarquable ou traditionnel ancien implique une conservation, protection ou réhabilitation,
- d'éléments du paysage dont le maintien est souhaitable (alignements d'arbres, petit patrimoine...).
- Les bâtiments ou parties de bâtiments dont le changement de destination est autorisé au sens de l'article L.123-3-1 sont détournés en vert.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du PLU, peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol.

#### **ARTICLE 4 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels d'inondation par débordement des cours d'eau**

L'Atlas des zones inondables de la DDT de la Drôme fait apparaître les zones de crues constatées concernant des zones relativement importantes sur le territoire communal. Plus récemment, dans le cadre de la démarche de Plan de prévention du risque inondation (PPRI) à l'échelle du bassin de la plaine de Valence, une étude hydraulique permettant d'identifier les conditions d'écoulement d'une crue centennale est en cours. Les premiers éléments montrent que la Barberolle et la Boisse sont endiguées sur une bonne partie de leur tracé. La réalisation d'une démarche de PPRI rend nécessaire l'effacement des digues dans la modélisation hydraulique et la prise en compte d'un aléa rupture de digue.

A ce titre, les secteurs pour lesquels des risques naturels d'inondation ont été identifiés sont reportés sur le plan de zonage par un tramage spécifique. Dans ces secteurs, les projets de construction pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières. Il pourra être fait application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 5 : Adaptations mineures**

En application de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement et les servitudes peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation sera considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs ci-dessus,
- elle doit être limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 6 – Reconstruction après sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre, autre que les risques naturels, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Il en est de même pour 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.

#### **ARTICLE 7 - Antiquités historiques**

Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257.1 du Code Pénal.

Dans l'état actuel des connaissances, la commune ne compte aucun site archéologique répertorié même si des vestiges gallo-romains ont été mis à jour.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES UA**



Les zones urbaines correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Si les installations et constructions sont destinées majoritairement aux fonctions de logement, l'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, des commerces, des équipements d'animation culturelle ...

**La Zone UA délimite les secteurs d'habitat ancien et dense des centres-villages de Charpey et de Saint-Didier. Cette zone abrite également d'autres fonctions d'accompagnement (services, commerces, équipements...).**

La zone UA comporte des secteurs où des dispositions particulières s'appliquent compte tenu des risques naturels d'inondation.

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans la zone UA sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage.

Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales, artisanales ou de services pour des destinations autres que les commerces et services, est interdit rue des fossés, du chemin des robins à l'allée du château ainsi que sur la rue des Barricades.

#### **Rappel :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, il pourra être fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Une étude hydraulique est en cours et la connaissance actuelle du risque peut évoluer en fonction des résultats de cette étude.

### **ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :**

Dans la zone UA, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les constructions à destination d'activités d'artisanat compatibles avec l'habitat et à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement.

Dans la zone UA, les démolitions sont soumises à une autorisation, notamment pour les éléments répertoriés en vertu de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme.

#### **Rappel :**

En application de l'article L-123-1.7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs étoiles. Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages le permis de démolir est imposé, la coupe et l'abattage des arbres sont soumis à autorisation préalable.

---

\* Voir lexique

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:**

#### **Dispositions concernant les accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 125, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur la RD 125.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la plate-forme est de 5 m pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics :**

#### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement**

La zone UA est en zone d'assainissement collectif.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur. L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Les eaux de débordement et les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans des puits perdus, sauf en cas de contrainte spécifique (périmètre d'un captage, risque naturel, etc.).

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

### **Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains, à la parcelle, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

### **Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

## **ARTICLE UA 5 – Les caractéristiques des terrains :**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\* et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **Règle générale**

Dans la zone UA, les constructions nouvelles seront édifiées à l'alignement du domaine public.

### **Prescriptions particulières**

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général, ne pouvant s'implanter à l'alignement pour des motifs techniques justifiés seront implantés à 3 mètres maximum de l'alignement.

## **ARTICLE UA 7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété considérée. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons, exceptés en cas d’implantation en limite de propriété privée voisine.

### **Constructions principales**

Dans la zone UA, les constructions nouvelles seront implantées sur au moins une limite séparative.

### **Annexes de l’habitation**

Les annexes à l’habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d’assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n’excèdera pas 8 mètres,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 4 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Prescriptions particulières**

Le long des cours d’eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Pour les éléments identifiés au titre de l’article L 123-1 7<sup>e</sup> du code de l’urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l’ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l’équilibre de la composition entre le bâti et l’espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

## **ARTICLE UA 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 9 – L’emprise au sol des constructions \* :**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 10 – La hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à l’égout de toiture\* :

- Jusqu’au sol naturel avant travaux en cas de remblai \* ,
- Jusqu’au sol après travaux en cas de déblai \* .

### **Règles générales**

En zone UA, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

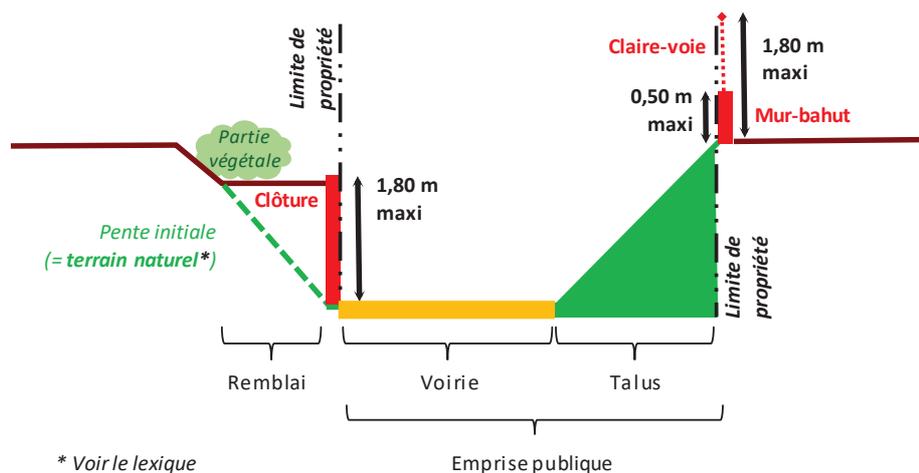
La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres le long des voies publiques. Lorsqu’une clôture est située en contre-haut d’une emprise publique, la clôture sera constituée soit d’un dispositif à claire-voie, soit d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de 0,50 mètre pouvant être surmonté d’un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).

---

\* Voir lexique

Schéma explicatif



### **Prescriptions particulières**

Les constructions destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées.

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au plan de zonage au titre de l'article L123.1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Des règles de hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti (type ajout d'ascenseur) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée,
- à l'extension des habitations existantes dans l'enveloppe bâtie des constructions.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

## **ARTICLE UA 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**

### **Architecture et intégration à l'environnement**

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon\*, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.)\* ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur conformément au nuancier disponible en mairie.

### **Aspect des clôtures**

En zone UA, les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein. Elles devront être implantées en respectant un triangle de visibilité et de sécurité au droit des carrefours. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

### **Aspect des toitures**

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

L'orientation des faîtages sera parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter le caractère concentrique de l'urbanisation du centre ancien du village de Charpey.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

### **Éléments remarquables**

En application de l'article L123-1,7° du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales de ladite construction.

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (génévoises, encadrement de baies, moultures, bandeaux, corniches, persiennes...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

### **Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

## **ARTICLE UA 12 – Le stationnement des véhicules**

En zone UA, les alinéas du présent article sont applicables uniquement dans le cas de construction neuve.

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

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

---

\* Voir lexique

**Constructions à usage d'habitation**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

**Pour les autres constructions**

Il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres ; Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve).

**Modalités d'application**

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

**Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs.

**ARTICLE UA 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :**

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

**Espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

**Aires de stationnement et accès**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

**Limites de zone N ou A**

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel. Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

**Dispositions diverses**

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 – Le Coefficient d’occupation des sols**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB



Les zones urbaines correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Si les installations et constructions sont destinées majoritairement aux fonctions de logement, l'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, des commerces, des équipements d'animation culturelle ...

**La Zone UB correspond aux secteurs d'extension directe de l'habitat et des services du centre-village de Charpey (deuxième couronne). Cette zone présente une densité moyenne et abrite également d'autres fonctions d'accompagnement (services, commerces, équipements...).**

La zone UB comprend un secteur UBa où le mode d'assainissement est de type non collectif (autonome).

La zone UB comporte des secteurs où des dispositions particulières s'appliquent compte tenu des risques naturels d'inondation.

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel\*,
- Les installations classées\* soumises à autorisation,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage.

#### **Rappel :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, il pourra être fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Une étude hydraulique est en cours et la connaissance actuelle du risque peut évoluer en fonction des résultats de cette étude.

### **ARTICLE UB2 -Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :**

Dans la zone UB, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les constructions à destination d'activités d'artisanat compatibles avec l'habitat et à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement.

#### **Rappels :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, il pourra être fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Une étude hydraulique est en cours et la connaissance actuelle du risque peut évoluer en fonction des résultats de cette étude.

En application de l'article L-123-1,7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs étoile(s). Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé ; la coupe et l'abattage des arbres est soumis à autorisation préalable.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L’UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:**

#### **Dispositions concernant les accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

---

\* Voir lexique

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 125, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur la RD 125.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la plate-forme est de 5 m pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UB 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics :**

#### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement**

La zone UB est en zone d'assainissement collectif, excepté le secteur UBa qui relève de l'assainissement non collectif (autonome).

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur (excepté dans le secteur UBa).

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Les eaux de débordement et les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans des puits perdus, sauf en cas de contrainte spécifique (périmètre d'un captage, risque naturel, etc.).

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

### **Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains, à la parcelle, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

### **Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

## **ARTICLE UB 5 – Les caractéristiques des terrains :**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\* et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **Règle générale**

Dans la zone UB, les constructions nouvelles pourront être édifiées à l'alignement du domaine public lorsque l'ordre continu prédomine, sinon elles respecteront un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

### **Prescriptions particulières**

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

## **ARTICLE UB 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété considérée. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons, exceptés en cas d'implantation en limite de propriété privée voisine.

---

\* Voir lexique

**Constructions principales**

Dans la zone UB, les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative. Sinon, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

**Annexes de l'habitation**

Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 8 mètres,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 4 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

**Prescriptions particulières**

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Pour les éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

**ARTICLE UB 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE UB 9 – L'emprise au sol des constructions\* :**

Non réglementé

**ARTICLE UB 10 – La hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai \*
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai \*

**Règle générale**

En zone UB, la hauteur maximale est fixée à 7,30 mètres.

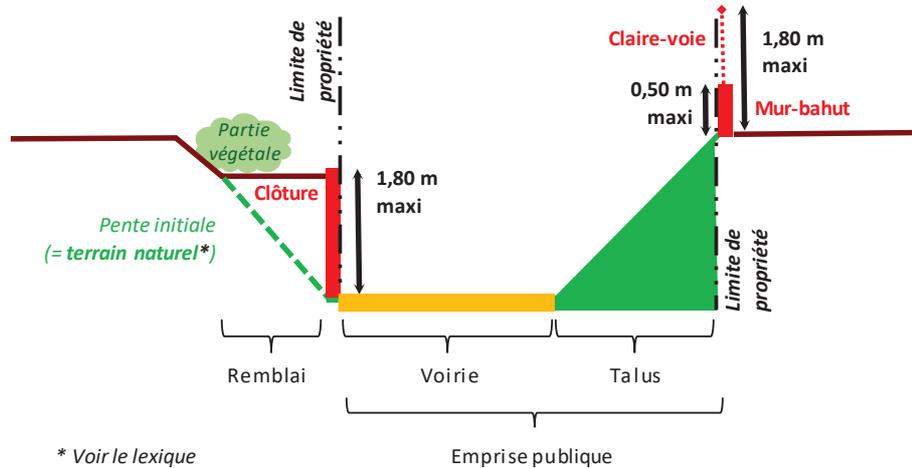
La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres le long des voies publiques. Lorsqu'une clôture est située en contre-haut d'une emprise publique, la clôture sera constituée soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de à 0,50 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).

---

\* Voir lexique

Schéma explicatif



### Prescriptions particulières

Les constructions destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées.

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au plan de zonage au titre de l'article L123.1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Des règles de hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti (type ajout d'ascenseur) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée,
- à l'extension des habitations existantes dans l'enveloppe bâtie des constructions.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

## **ARTICLE UB 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**

### **Architecture et intégration à l'environnement**

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon\*, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

\* Voir lexique

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.)\* ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur conformément au nuancier disponible en mairie.

### **Aspect des clôtures**

Dans la zone UB, les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein ou d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie\*.

### **Aspect des toitures**

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

L'orientation des faîtages sera parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter le caractère concentrique de l'urbanisation du centre ancien du village de Charpey.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

### **Éléments remarquables**

En application de l'article L123-1,7° du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales de ladite construction.

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (génévoises, encadrement de baies, moultures, bandeaux, corniches, persiennes...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite ainsi. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

### **Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

## **ARTICLE UB 12 – Le stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de construction neuve, de réhabilitation et de changement de destination.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

### **Pour les autres constructions**

Il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres ; Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve).

### **Modalités d'application**

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

### **Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs.

## **ARTICLE UB 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :**

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

### **Espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

### **Aires de stationnement et accès**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

### **Limites de zone N ou A**

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

**Dispositions diverses**

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC



Les zones urbaines correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Si les installations et constructions sont destinées majoritairement aux fonctions de logement, l'objectif de mixité urbaine doit permettre de réunir, au sein de cette zone, des activités ou services compatibles avec la présence d'habitat, des commerces, des équipements d'animation culturelle ...

**La zone UC délimite les secteurs d'habitat individuel correspondant aux secteurs d'extension peu denses (troisième couronne). Elle comprend un secteur UCa desservi en assainissement autonome.**

La zone UC comporte des secteurs où des dispositions particulières s'appliquent compte tenu des risques naturels d'inondation.

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans la zone UC sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel\*,
- Les installations classées\* soumises à autorisation,
- Les constructions à destination d’activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d’entrepôts,
- Les carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage.

De plus, le présent règlement s’oppose aux dispositions de l’article R151-21 du Code de l’Urbanisme. De fait, dans le cas d’un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, l’ensemble du projet n’est pas apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d’urbanisme. Chaque construction, lot ou unité foncière est soumis aux règles imposées dans le présent règlement de PLU (articles UC 2 à UC 14).

#### **Rappel :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, il pourra être fait application de l’article R111-2 du Code de l’Urbanisme. Une étude hydraulique est en cours et la connaissance actuelle du risque peut évoluer en fonction des résultats de cette étude.

### **ARTICLE UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières:**

Dans la zone UC, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu’elles soient compatibles avec la présence d’habitat,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu’ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés,
- La reconstruction à l’identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu’il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les constructions à destination d’activités d’artisanat compatibles avec l’habitat et à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement.

#### **Rappels :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, il pourra être fait application de l’article R111-2 du Code de l’Urbanisme. Une étude hydraulique est en cours et la connaissance actuelle du risque peut évoluer en fonction des résultats de cette étude.

En application de l’article L-123-1,7° du Code de l’Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs étoile(s). Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé ; la coupe et l’abattage des arbres est soumis à autorisation préalable.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L’UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public:**

**Dispositions concernant les accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 125, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur la RD 125.

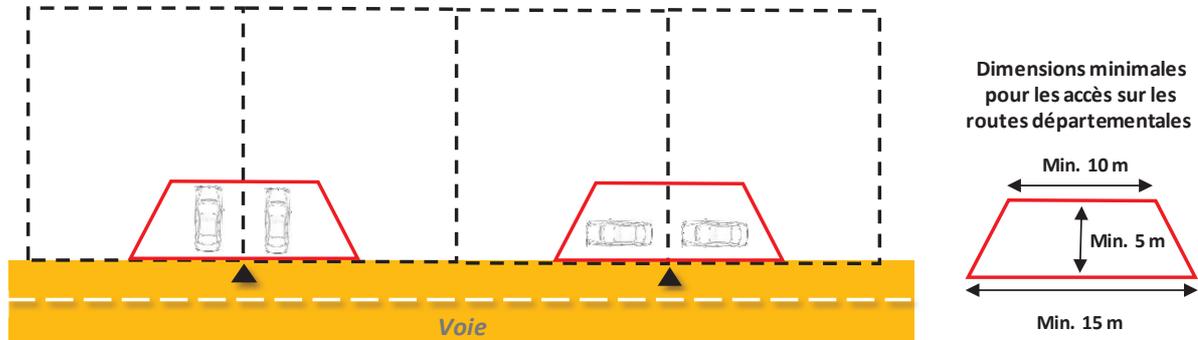
Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), le portail devra être installé en retrait de l'alignement avec création d'un "trapèze" sur la parcelle pour la manœuvre afin de permettre le stationnement des véhicules (sans empiéter sur les emprises publiques). Sauf contrainte technique particulière, les trapèzes d'accès aux parcelles devront être mutualisés, selon les principes du schéma ci-après, dès lors que :

- un projet comprend la création d'au moins 2 logements,
- ou une construction projetée est située sur un terrain limitrophe à un terrain accueillant une construction existante,
- ou un terrain bâti est divisé afin d'accueillir une nouvelle construction.

**Schéma explicatif**



▲ Accès mutualisé aux parcelles

**Dispositions concernant les voiries publiques et privées :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la plate-forme est de 5 m pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UC 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics :**

**Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **Assainissement**

La zone UC est en zone d'assainissement collectif existant : tout terrain doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif si celui-ci existe au droit du terrain.

Dans le secteur UCa, tout terrain doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif si celui-ci existe au droit du terrain. Dans le cas contraire, l'assainissement non collectif est autorisé dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur édictées par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur (excepté dans le secteur UCa).

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Les eaux de débordement et les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans des puits perdus, sauf en cas de contrainte spécifique (périmètre d'un captage, risque naturel, etc.).

### **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

### **Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains, à la parcelle, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

### **Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

## **ARTICLE UC 5 – Les caractéristiques des terrains :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

## **ARTICLE UC 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\* et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

---

\* Voir lexique

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **Règle générale**

Dans la zone UC, les constructions nouvelles respecteront un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

### **Prescriptions particulières**

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

## **ARTICLE UC 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété considérée. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons, exceptés en cas d'implantation en limite de propriété privée voisine.

### **Constructions principales**

Dans la zone UC, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives. Sinon, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

### **Annexes de l'habitation**

Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 8 mètres,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 4 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Prescriptions particulières**

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Pour les éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

### **ARTICLE UC 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 9 – L'emprise au sol des constructions \* :**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 10 – La hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai \*
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai \*

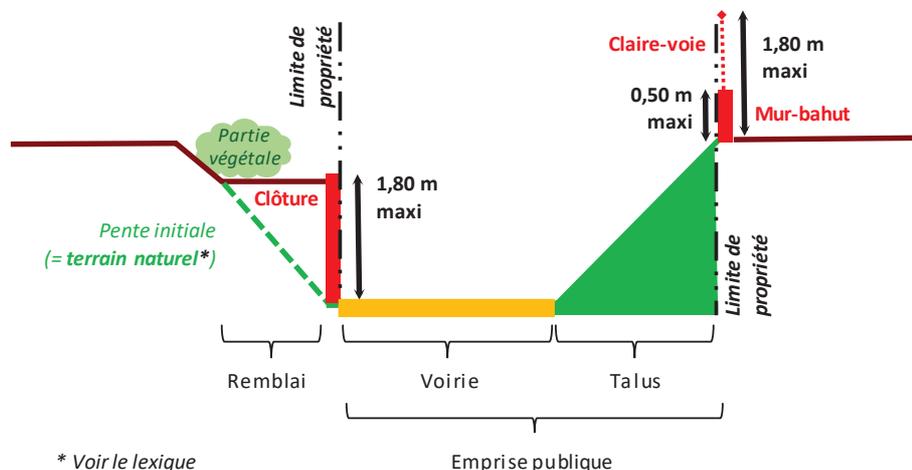
#### **Règle générale**

En UC, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres le long des voies publiques. Lorsqu'une clôture est située en contre-haut d'une emprise publique, la clôture sera constituée soit d'un dispositif à claire-voie, soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).

*Schéma explicatif*



#### **Prescriptions particulières**

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au titre de l'article L123.1, 7° et identifiés au plan de zonage, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Des règles de hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti (type ajout d'ascenseur) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée,
- à l'extension des habitations existantes dans l'enveloppe bâtie des constructions.

\* Voir lexique

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

## **ARTICLE UC 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**

### **Architecture et intégration à l'environnement**

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon\*, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur conformément au nuancier disponible en mairie.

### **Aspect des clôtures**

Dans la zone UC, les clôtures seront à claire-voie\* ou constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie.

### **Aspect des toitures**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

### **Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

## **ARTICLE UC 12 – Le stationnement des véhicules**

---

\* Voir lexique

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de construction neuve, de réhabilitation et de changement de destination.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

### **Pour les autres constructions**

Il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres ; Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve)..

### **Modalités d'application**

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

### **Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs.

## **ARTICLE UC 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :**

### **Espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

### **Aires de stationnement et accès**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

### **Limites de zone N ou A**

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

#### **Dispositions diverses**

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

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

#### **ARTICLE UC 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD



Les zones urbaines correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

**La zone UD correspond aux secteurs de hameaux. Elle délimite les secteurs destinés à recevoir de l'habitat individuel qui relèvent d'un assainissement non collectif à long terme dans lesquels toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra se conformer aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au dossier du PLU.**

La zone UD comporte des secteurs où des dispositions particulières s'appliquent compte tenu des risques naturels d'inondation.

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans la zone UD, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage industriel\*,
- Les installations classées\* soumises à autorisation,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage.

De plus, le présent règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme. De fait, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet n'est pas apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Chaque construction, lot ou unité foncière est soumis aux règles imposées dans le présent règlement de PLU (articles UD 2 à UD 14).

#### **Rappel :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, il pourra être fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Une étude hydraulique est en cours et la connaissance actuelle du risque peut évoluer en fonction des résultats de cette étude.

### **ARTICLE UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières:**

Dans la zone UD, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions à destination d'activités d'artisanat compatibles avec l'habitat et à condition que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,

#### **Rappels :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, il pourra être fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Une étude hydraulique est en cours et la connaissance actuelle du risque peut évoluer en fonction des résultats de cette étude.

En application de l'article L-123-1,7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs étoile(s). Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé ; la coupe et l'abattage des arbres est soumis à autorisation préalable.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:

#### Dispositions concernant les accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 125, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur la RD 125.

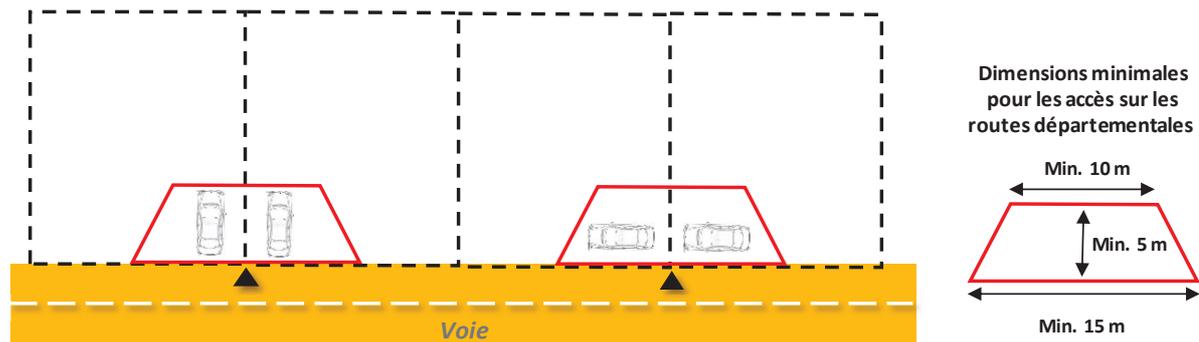
Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic), le portail devra être installé en retrait de l'alignement avec création d'un "trapèze" sur la parcelle pour la manœuvre afin de permettre le stationnement des véhicules (sans empiéter sur les emprises publiques). Sauf contrainte technique particulière, les trapèzes d'accès aux parcelles devront être mutualisés, selon les principes du schéma ci-après, dès lors que :

- un projet comprend la création d'au moins 2 logements,
- ou une construction projetée est située sur un terrain limitrophe à un terrain accueillant une construction existante,
- ou un terrain bâti est divisé afin d'accueillir une nouvelle construction.

#### **Schéma explicatif**



▲ Accès mutualisé aux parcelles

#### Dispositions concernant les voiries publiques et privées :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la plate-forme est de 5 m pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UD 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics :**

### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **Assainissement**

La zone UD relève de l'assainissement non collectif (autonome) : l'assainissement non collectif est autorisé dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur édictées par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Les eaux de débordement et les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans des puits perdus, sauf en cas de contrainte spécifique (périmètre d'un captage, risque naturel, etc.).

### **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

### **Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains, à la parcelle, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

### **Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

## **ARTICLE UD 5 – Les caractéristiques des terrains :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

## **ARTICLE UD 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\* et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

---

\* Voir lexique

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **Règle générale**

Dans la zone UD, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

### **Prescriptions particulières**

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Le long des routes départementales et hors agglomération, les marges de recul reportées au plan de zonage doivent être respectées.

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

## **ARTICLE UD 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété considérée.

### **Constructions principales**

Dans la zone UD, la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ).

### **Annexes de l'habitation**

Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 8 mètres,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 4 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Prescriptions particulières**

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Pour les éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

## ARTICLE UD 8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## ARTICLE UD 9 – L’emprise au sol des constructions \* :

Non réglementé.

## ARTICLE UD 10 – La hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à l’égout de toiture\* :

- Jusqu’au sol naturel avant travaux en cas de remblai \*,
- Jusqu’au sol après travaux en cas de déblai \*.

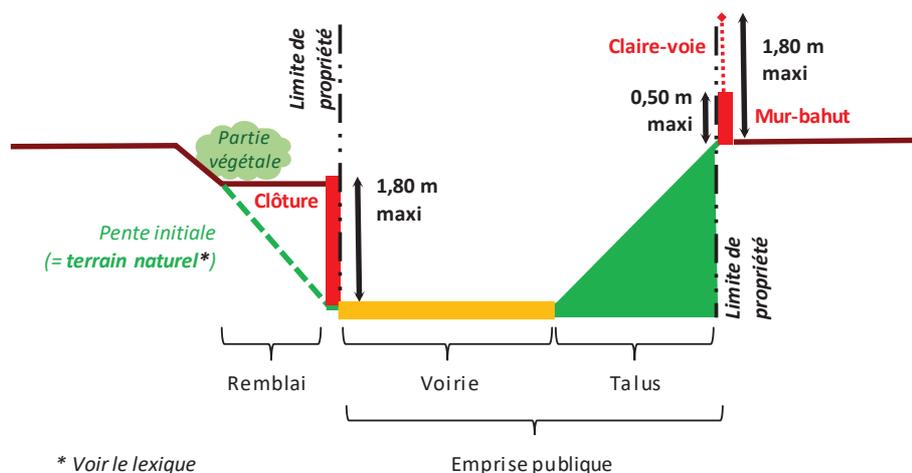
### Règle générale

En UD, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres le long des voies publiques. Lorsqu’une clôture est située en contre-haut d’une emprise publique, la clôture sera constituée soit d’un dispositif à claire-voie, soit d’un mur-bahut d’une hauteur maximale de à 0,50 mètre pouvant être surmonté d’un dispositif à claire-voie (voir le schéma explicatif ci-après).

*Schéma explicatif*



\* Voir le lexique

Emprise publique

### Prescriptions particulières

En cas de reconstruction d’un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au plan de zonage au titre de l’article L123.1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Des règles de hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l’amélioration du bâti (type ajout d’ascenseur) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée,
- à l’extension des habitations existantes dans l’enveloppe bâtie des constructions.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d’éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d’une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

\* Voir lexique

## **ARTICLE UD 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**

### **Architecture et intégration à l'environnement**

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon\*, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.)\* ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur conformément au nuancier disponible en mairie.

### **Aspect des clôtures**

Dans la zone UD les clôtures seront à claire-voie\* ou constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie\*. Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

### **Aspect des toitures**

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite tachetée noir.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

### **Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

---

\* Voir lexique

## **ARTICLE UD 12 – Le stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de construction neuve, de réhabilitation et de changement de destination.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, conformément à l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

### **Pour les autres constructions**

Il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres ; Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve)..

### **Modalités d'application**

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

### **Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs.

## **ARTICLE UD 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :**

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

### **Espaces libres**

Dans la zone UD, les espaces verts devront représenter au moins 25% du terrain d'assiette de l'opération.

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Dans le cas de parcelles boisées ou en partie boisées, les boisements existants devront être maintenus sur au moins 30% du terrain d'assiette de l'opération. Tout déboisement devra être compensé par la replantation d'essences forestières locales.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

**Aires de stationnement et accès**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

**Limites de zone N ou A**

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

**Dispositions diverses**

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UD 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE



Les zones urbaines correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

**La zone UE correspond aux secteurs à vocation économiques d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Elle comprend un secteur UEa desservi en assainissement autonome.**

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans la zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d’hébergement hôtelier,
- Les habitations,
- Les entrepôts ne répondant pas aux conditions définies à l’article U2,
- Les carrières,
- Les activités agricoles et forestières.

### **ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières:**

Dans la zone UE, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu’ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés ;
- La reconstruction à l’identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu’il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les constructions à destination d’activités d’entrepôts à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement,
- Les habitations dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition qu’elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l’activité existante et que celui-ci fasse partie intégrante du bâtiment d’activité,
- Les garages ou locaux techniques dans la limite de 60 m<sup>2</sup>,
- Les aires d’exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L’UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public:**

#### **Dispositions concernant les accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l’incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d’accès sur ces voies doit faire l’objet d’une consultation du service gestionnaire. Afin d’éviter une prolifération d’accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu’exceptionnels.

Lorsqu’une autorisation d’urbanisme a pour effet la création d’un accès nouveau, ou la modification des conditions d’utilisation d’un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l’exécution des travaux, obtenir de l’autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d’accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d’accès sur les voies publiques peut être limité dans l’intérêt de la sécurité.

**Dispositions concernant les voiries publiques et privées :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la plate-forme est de 5 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**ARTICLE UE 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics :****Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

**Assainissement**

La zone UE est en zone d'assainissement collectif existant, excepté le secteur UEa qui relève de l'assainissement non collectif (autonome).

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur (excepté dans le secteur UEa).

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Les eaux de débordement et les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans des puits perdus, sauf en cas de contrainte spécifique (périmètre d'un captage, risque naturel, etc.).

**Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

**Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains, à la parcelle, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

**Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

## **ARTICLE UE 5 – Les caractéristiques des terrains :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

## **ARTICLE UE 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\* et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **Règle générale**

Dans la zone UE, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

### **Prescriptions particulières**

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport au domaine public.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

## **ARTICLE UE 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété considérée.

### **Constructions principales**

Dans la zone UE, la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ), sauf en cas de limite de zone où la marge de reculement entre le corps principal du bâtiment et la limite de propriété doit être au moins égale à dix mètres.

### **Annexes**

Les annexes séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 8 mètres,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 4 mètres.

### **Prescriptions particulières**

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

---

\* Voir lexique

En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

### **ARTICLE UE 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans la zone UE, la distance mesurée horizontalement en tout point entre deux constructions non jointives situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE UE 9 – L'emprise au sol des constructions\* :**

Dans la zone UE, l'emprise des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface du terrain.

### **ARTICLE UE 10 – La hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai \*
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai \*.

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

En zone UE, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres le long des voies publiques.

#### **Prescriptions particulières**

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Des règles de hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti (type ajout d'ascenseur) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée,
- à l'extension des habitations existantes dans l'enveloppe bâtie des constructions.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

### **ARTICLE UE 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**

#### **Architecture et intégration à l'environnement**

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

---

\* Voir lexique

### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon\*, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur conformément au nuancier disponible en mairie. Les teintes blanches, claires ou vives sont interdites

### **Aspect des clôtures**

Les clôtures de type grillage devront être végétalisées.

### **Aspect des toitures**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

La couleur des matériaux de couverture sera de teinte beige couleur vieux toits.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

### **Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

## **ARTICLE UE 12 – Le stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de construction neuve, de réhabilitation et de changement de destination.

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

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

Il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les locaux à usage artisanal ou industriel et leurs entrepôts : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve).
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher, non compris le stationnement des poids lourds.

### **Modalités d'application**

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

---

\* Voir lexique

**Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de 3 places pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à destination d'activités économiques.

**ARTICLE UE 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :****Espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

**Aires de stationnement et accès**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Pour les voies en impasse,,les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

**Limites de zone N ou A**

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

**Dispositions diverses**

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL



Les zones urbaines correspondent aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

**La zone UL délimite les secteurs destinés aux équipements publics, à l'animation, aux sports , aux loisirs et au tourisme, correspondants au secteur d'entrée de ville à l'ouest du bourg de la fontaine le long de la RD125.**

La zone UL comporte des secteurs où des dispositions particulières s'appliquent compte tenu des risques naturels d'inondation.

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans la zone UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel\*,
- Les installations classées\* soumises à autorisation,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à usage artisanal,
- Les carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage.

#### **Rappel :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, il pourra être fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Une étude hydraulique est en cours et la connaissance actuelle du risque peut évoluer en fonction des résultats de cette étude.

### **ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans la zone UL, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à destinations d'habitation à condition qu'elles constituent le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire aux équipements publics existants et à proximité immédiate de celle-ci et ce, dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement,
- Les constructions à destinations d'entrepôts à condition qu'elles soient liées aux équipements publics existants,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient liés à un aménagement ou une construction autorisés,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **Rappel :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, il pourra être fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Une étude hydraulique est en cours et la connaissance actuelle du risque peut évoluer en fonction des résultats de cette étude.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L’UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:**

#### **Dispositions concernant les accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

---

\* Voir lexique

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 125, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur la RD 125.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la plate-forme est de 5 m, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UL 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics :**

#### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement**

La zone UL est en zone d'assainissement collectif.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Les eaux de débordement et les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans des puits perdus, sauf en cas de contrainte spécifique (périmètre d'un captage, risque naturel, etc.).

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

#### **Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains, à la parcelle, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

---

\* Voir lexique

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

### **Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

## **ARTICLE UL 5 – Les caractéristiques des terrains :**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\* et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **Règle générale**

Dans la zone UL, les constructions nouvelles respecteront un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public.

### **Prescriptions particulières**

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

## **ARTICLE UL 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété considérée.

### **Constructions principales**

La distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

### **Prescriptions particulières**

Le long des routes départementales et hors agglomération, les marges de recul reportées au plan de zonage doivent être respectées.

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

## **ARTICLE UL 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 9 – L’emprise au sol des constructions \* :**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 10 – La hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à l’égout de toiture\* :

- Jusqu’au sol naturel avant travaux en cas de remblai \*
- Jusqu’au sol après travaux en cas de déblai \*

### **Règle générale**

En UL, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d’éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d’une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

## **ARTICLE UL 11- L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords :**

### **Architecture et intégration à l’environnement**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d’énergies renouvelables ou d’architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d’équipements publics ou d’intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s’intégrer à l’environnement naturel ou urbain, en tant qu’élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d’un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon\*, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l’ambiance chromatique du secteur conformément au nuancier disponible en mairie.

### **Aspect des clôtures**

Dans la zone UL, les clôtures seront à claire-voie\* ou constituées d’un muret surmonté d’un dispositif à claire-voie.

Les clôtures de type grillage devront être végétalisées.

### **Aspect des toitures**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d’une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d’être végétalisées.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

---

\* Voir lexique

\* Voir lexique

**Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

**ARTICLE UL 12 – Le stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de construction neuve, de réhabilitation et de changement de destination.

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

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

Il est exigé :

- Pour les salles de spectacles et de réunion : 1 place pour 10 sièges

**Modalités d'application**

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

**Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de 1 place pour 75m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE UL 13 – Les espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :****Espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

**Aires de stationnement et accès**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

**Limites de zone N ou A**

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

**Dispositions diverses**

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UL 14 – Le Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AUS »



Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

**Les zones AUS (strictes) correspondent aux secteurs dont la desserte en équipements à leur périphérie immédiate n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol n'est pas possible, elle est conditionnée, à la réalisation par la collectivité, des équipements nécessaires, et subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.**

Ces zones ou secteurs, peuvent être urbanisés aux conditions fixées par le règlement par la réalisation de lotissement, groupe d'habitations ou permis de construire. L'urbanisation y est conduite après que soient définies les conditions d'insertion des projets dans le site, et après que la commune se soit assurée que la nature et les modalités de l'opération sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tels qu'ils sont définis dans les orientations d'aménagement (en termes de compatibilité) et le règlement.

## **SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE AUS 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage d’habitation,
- Les constructions à usage industriel\*,
- Les installations classées\* soumises à autorisation,
- Les constructions à destination d’activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d’entrepôts,
- Les carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravanage.

### **ARTICLE AUS 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, à condition qu’elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur,
- Les exhaussements et affouillements des sols liés à une construction ou un aménagement autorisés,
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service au secteur et qu’elles soient compatibles avec la présence d’habitat,
- La reconstruction à l’identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre, sans qu’il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L’UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLES AUS 3 à AUS 13**

#### **ARTICLE AUS 3 – Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public:**

##### **Dispositions concernant les accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l’accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l’opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l’incendie, du déneigement et la collecte des ordures ménagères.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d’accès sur ces voies doit faire l’objet d’une consultation du service gestionnaire. Afin d’éviter une prolifération d’accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu’exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l’accès des parcelles riveraines de la RD 125, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n’est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur la RD 125.

---

\* Voir lexique

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau, ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir de l'autorité gestionnaire de la voie concernée, une autorisation d'accès précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires, eu égard aux exigences de la sécurité routière.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la plate-forme est de 5 m pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AUS 4 – Les conditions de desserte par les réseaux publics :**

#### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement**

La zone AUS est en zone d'assainissement collectif futur.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Les eaux de débordement et les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans des puits perdus, sauf en cas de contrainte spécifique (périmètre d'un captage, risque naturel, etc.).

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

#### **Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains, à la parcelle, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes communes auxquelles les différents logements seront raccordés.

**Ordures ménagères**

Toute opération d'aménagement créant plus de 3 lots à destination d'habitation devra être dotée d'emplacements spécifiques destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères. Chaque fois que cela est possible, ils devront être intégrés aux bâtiments, sinon ils seront implantés le long des voies publiques.

**ARTICLE AUS 5 – Les caractéristiques des terrains :**

Non réglementé.

**ARTICLE AUS 6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\* et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre et situés au-dessus de 4.30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

**Règle générale**

Dans la zone AUS, les constructions nouvelles pourront être édifiées à l'alignement du domaine public lorsque l'ordre continu prédomine, sinon elles respecteront un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite du domaine public. Le long de la RD119, le recul est porté hors agglomération à 15m pour les habitations et 10m pour les autres constructions.

**Prescriptions particulières**

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

**ARTICLE AUS 7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété considérée. Une tolérance de 1 mètre est admise pour les corniches, débords de toiture et balcons, exceptés en cas d'implantation en limite de propriété privée voisine.

**Constructions principales**

Dans la zone AUS, les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative. Sinon, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

**Annexes de l'habitation**

Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, peuvent être implantées en limite séparative, sous deux conditions remplies concomitamment :

---

\* Voir lexique

- la longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 8 mètres,
- la hauteur ne sera pas supérieure à 4 mètres.

Les piscines devront respecter un recul minimum de deux mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Prescriptions particulières**

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Pour les éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

### **ARTICLE AUS 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE AUS 9 – L'emprise au sol des constructions\* :**

Non réglementé

### **ARTICLE AUS 10 – La hauteur maximale des constructions :**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai \*
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai \*

#### **Règle générale**

En zone AUS, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres le long des voies publiques.

#### **Prescriptions particulières**

Les constructions destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur correspondant sensiblement à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées.

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au plan de zonage au titre de l'article L123.1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Des règles de hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées :

---

\* Voir lexique

- aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti (type ajout d'ascenseur) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée,
- à l'extension des habitations existantes dans l'enveloppe bâtie des constructions.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

## **ARTICLE AUS 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **Architecture et intégration à l'environnement**

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres tendront à s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon\*, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, etc.)\* ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur conformément au nuancier disponible en mairie.

### **Aspect des clôtures**

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être constituées d'un mur plein ou d'un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie\*.

### **Aspect des toitures**

Les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

L'orientation des faîtages sera parallèle aux courbes de niveaux afin de respecter le caractère concentrique de l'urbanisation du centre ancien du village de Charpey.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les matériaux de couverture seront d'aspect vieux toit et respecteront les teintes beiges de la terre cuite.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

---

\* Voir lexique

### **Eléments remarquables**

En application de l'article L123-1,7° du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales de ladite construction.

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (généralistes, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite ainsi. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

### **Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

## **ARTICLE AUS 12 – Le stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de construction neuve, de réhabilitation et de changement de destination.

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de logements locatifs financés par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

### **Pour les autres constructions**

Il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les bureaux : 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres ; Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les salles de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges
- Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve).

### **Modalités d'application**

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de non respect du nombre de places réglementé, il sera fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme concernant la participation financière du constructeur proportionnelle au nombre de places non réalisées.

### **Stationnement vélos et cycles**

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manoeuvre compris et ce à raison de 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs.

**ARTICLE AUS 13 – Les espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations :**

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

**Espaces libres**

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées ou plantées.

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés.

**Aires de stationnement et accès**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de parking.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées. Elles seront conçues pour une utilisation piétonnière.

**Limites de zone N ou A**

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

**Dispositions diverses**

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUS 14 – Le coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »



**La zone A, recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.**

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations, au logement des personnes travaillant sur l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage...),
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- le changement de destination des bâtiments agricoles désignés aux documents graphiques du règlement par un encadré vert, en raison de leur intérêt patrimonial et architectural (L123.3.1).

Des aménagements annexes peuvent également être admis dans la mesure où ces activités sont nécessaires à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que les gîtes ruraux, local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme...

La zone A comporte des secteurs identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique où compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, des dispositions spécifiques s'appliquent :

- les secteurs inconstructibles destinés à la protection à long terme, des terres agricoles et du paysage,
- les secteurs inconstructibles où des risques naturels ont été localisés.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Conformément à la charte agricole signée le 1<sup>er</sup> décembre 2006 entre l'Etat, l'association des maires, le Conseil Général et la Chambre d'Agriculture :

### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Sont notamment interdits les projets de centrales solaires photovoltaïques au sol.

Dans le secteur A identifié au plan de zonage par un tramage spécifique de protection paysagère, toute nouvelle construction ou installation est interdite.

#### **Rappels :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, il pourra être fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Une étude hydraulique est en cours et la connaissance actuelle du risque peut évoluer en fonction des résultats de cette étude.

### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :**

Dans la zone A, sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural ,
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés,
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
  - et qu'elles soient limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (telle que voirie, canalisations, pylônes, transformateurs, stations d'épuration...) non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-3-1 sont détournés en vert sur le plan de zonage,
- Les constructions à destination d'activités d'entrepôts, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole\*,
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage à la ferme, à condition qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole,
- Les tables d'hôtes et gîtes ruraux, à condition qu'ils soient nécessaires l'exploitation agricole,
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non du à des risques naturels et technologiques majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

#### **Rappels :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, sont autorisées les réfections et l'amélioration des constructions existantes à condition que le niveau du premier plancher utilisable soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues, ce qui exclue notamment les garages et sous-sol enterrés.

En application de l'article L-123-1,7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs étoile(s). Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé ; la coupe et l'abattage des arbres est soumis à autorisation préalable.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - Accès et voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

#### **Dispositions concernant les accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 125, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur la RD 125.

#### **Dispositions concernant les voiries publiques et privées :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la plate-forme (hors stationnement) est de 3 m pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement**

La zone A n'est pas desservie par l'assainissement collectif. En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de débordement et les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans des puits perdus, sauf en cas de contrainte spécifique (périmètre d'un captage, risque naturel, etc.).

#### **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

### **Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains, à la parcelle, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

### **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\* et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

#### **Règles générales**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou par rapport à l'alignement qui s'y substitue.

#### **Prescriptions particulières**

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Le long des routes départementales et hors agglomération, les marges de recul reportées au plan de zonage doivent être respectées.

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété considérée.

#### **Constructions principales**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ), sauf en cas de limite de zone où la marge de reculement entre le corps principal du bâtiment et la limite de propriété doit être au moins

---

\* Voir lexique

égale à dix mètres. Sont exclues de cette règle les extensions des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

### **Annexes de l'habitation**

Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 mètres.

### **Prescriptions particulières :**

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

En cas de constructions groupées réalisées simultanément ou d'architecture similaire, les constructions peuvent être établies en limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, les distances à respecter pourront être celles qui existaient précédemment. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

## **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance minimale d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE A 9 - Emprise au sol\***

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai\*,
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai\*.

### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres pour les habitations et 12 mètres pour les autres constructions.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres le long des voies publiques.

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres.

### **Prescriptions particulières**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas pour l'extension des habitations existantes dans l'enveloppe bâtie des constructions.

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au plan de zonage au titre de l'article L123.1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

## **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur**

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

---

\* Voir lexique

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon\*, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les teintes blanches, vives et claires sont interdites.

### **Aspect des toitures**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

A l'exception des toitures-terrasses qui sont autorisées à condition d'être végétalisées, les toitures à un pan sont interdites pour les constructions nouvelles. Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions qui forment l'annexe d'une construction existante, dans le cadre de l'extension d'un bâtiment existant.

La couleur des matériaux de couverture sera de teinte vieux toits couleur beige de la terre cuite tachetée noir ou brun rouge.

Pour les constructions à destination agricole, les toitures de couleur rouge sont autorisées.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

### **Aspect des clôtures**

Dans la zone A les clôtures seront à claire-voie\* ou, en dehors des secteurs soumis aux risques d'inondation, constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie\*. Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

### **Eléments remarquables**

En application de l'article L123-1,7° du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales de ladite construction.

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (génoises, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes\*...) est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite ainsi. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

## **ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de construction neuve, de réhabilitation et de changement de destination.

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

Il sera exigé un minimum de deux places par logement.

Pour les tables d'hôtes et les gîtes, il sera exigé 1 place pour 3 lits touristiques.

Dans les autres cas, le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

---

\* Voir lexique

### **ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations**

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

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

### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »



**La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature variée :**

**A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ;**

**A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;**

**Protégés par la collectivité, pour conserver leur caractère naturel dans un principe d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L. 121-1.**

**Une zone naturelle particulière est à distinguer :**

**Secteur NL :** secteur destiné à l'animation, aux sports et loisirs et au tourisme.

La zone N comporte (idem secteur NL) des secteurs identifiés au plan de zonage où des risques naturels d'inondation ont été identifiés, et pour lesquels des dispositions spécifiques s'appliquent.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites dans toutes les zones N:

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation,
- Les constructions à destination d'activités d'industrie\*,
- Les carrières,
- Les parcs de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les constructions à destination d'activités de bureaux,
- Les constructions à destination d'activités de commerces.

Sont interdites dans toutes les zones N, excepté en NL :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnements,
- Les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement des terrains de camping et de caravanage,
- Le stationnement des caravanes isolées.

#### **Rappels :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, il pourra être fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme. Une étude hydraulique est en cours et la connaissance actuelle du risque peut évoluer en fonction des résultats de cette étude.

### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol sous conditions :**

Dans toutes les zones N, sont autorisées sous condition, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié,
- Dans le secteur représenté par une trame graphique dite « à vocation électromagnétique » : les constructions, installations et travaux divers nécessaires pour procéder à des mesures électromagnétiques, sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié,
- L'adaptation ou l'extension limitée des constructions d'habitations existantes dans la limite de 30 % de surface de plancher, à condition :
  - o qu'elle soit limitée à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale
  - o et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole,
 Un dépassement pourra être autorisé pour les aménagements inscrits dans le volume du ou des bâtiments existants.
- L'extension des activités existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher et à condition que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles ou forestières voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles non interdits dans la zone,
- Les projets de constructions pourront être interdits ou soumis à des prescriptions particulières relatives aux risques naturels.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où la destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

---

\* Voir lexique

- Les installations classées soumises à déclaration si liées à une activité autorisée dans la zone
- Les installations classées soumises à autorisation si liées à une activité autorisée dans la zone

Les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

#### **Rappels :**

Dans les secteurs exposés à des risques naturels identifiés au plan de zonage par un tramage spécifique, sont autorisées les réfections et l'amélioration des constructions existantes à condition que le niveau du premier plancher utilisable soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues, ce qui exclue notamment les garages et sous-sol enterrés.

En application de l'article L-123-1,7° du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs étoile(s). Dans un souci de préservation du patrimoine et des paysages, le permis de démolir est imposé ; la coupe et l'abattage des arbres sont soumis à autorisation préalable.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - Accès et voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement.

#### **Dispositions concernant les accès :**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès sur les routes départementales sont réglementés, toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Afin d'éviter une prolifération d'accès sur les voies à caractère routier, ceux-ci ne doivent être qu'exceptionnels.

Ces mesures de protection pourront conduire à interdire l'accès des parcelles riveraines de la RD 125, si aucun aménagement particulier ne peut être réalisé par le pétitionnaire. En tout état de cause un seul accès n'est autorisé par tènement ou aménagement de zone sur la RD 125.

#### **Dispositions concernant les voiries :**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la plate-forme (hors stationnement) est de 3 m pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### **Assainissement**

La zone N n'est pas en zone d'assainissement collectif. En l'absence de réseau d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de débordement et les eaux de vidange des piscines doivent être collectées dans des puits perdus, sauf en cas de contrainte spécifique (périmètre d'un captage, risque naturel, etc.).

### **Eaux pluviales**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir des toitures, balcons et autre ouvrage en saillie\* ne doivent pas être rejetées directement sur l'espace public. L'infiltration à la parcelle sera privilégiée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

### **Electricité - Téléphone - Télévision**

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par tout autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains, à la parcelle, ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible; si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

## **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques\* et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée.

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1mètre, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### **Règle générale**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public ou par rapport à l'alignement qui s'y substitue.

### **Prescriptions particulières**

Le long des routes départementales et hors agglomération, les marges de recul reportées au plan de zonage doivent être respectées.

Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge.

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou le secteur considéré, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

---

\* Voir lexique

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite de propriété considérée.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou de construction d'intérêt général.

### **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Une distance minimale d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol\***

Non réglementé.

### **ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture\* :

- Jusqu'au sol naturel avant travaux en cas de remblai\*,
- Jusqu'au sol après travaux en cas de déblai\*.

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

La hauteur des annexes non jointives implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres le long des voies publiques.

#### **Prescriptions particulières**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas pour l'extension des habitations existantes dans l'enveloppe bâtie des constructions.

En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

Dans les périmètres délimités au plan de zonage au titre de l'article L123.1, 7°, la hauteur des constructions à reconstruire, réhabiliter ou à étendre pourra dépasser ces hauteurs, sans pour autant dépasser la hauteur moyenne initiale.

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,50 m à partir du sol naturel est autorisé.

### **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur**

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

---

\* Voir lexique

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées, sur justification.

### **Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon\*, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les teintes blanches, vives et claires sont interdites.

### **Aspect des clôtures**

Dans la zone N, les clôtures seront à claire-voie\*, sauf reconstruction à l'identique ou prolongement de murs et murets anciens. En dehors des secteurs soumis aux risques d'inondation, les clôtures pourront être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,50 mètre maximum et pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie\*. Les haies composées uniquement d'essences persistantes sont interdites.

### **Aspect des toitures**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Dans les cas de toitures en pente, les toitures seront à deux ou quatre pans et auront des pentes comprises entre 30 et 50%, sauf exception due à la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

La couleur des matériaux de couverture sera de teinte vieux toits couleur beige de la terre cuite tachetée noir ou brun rouge.

Les toitures de couleur noire sont interdites.

### **Éléments remarquables**

En application de l'article L123-1,7° du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales de ladite construction.

La suppression d'ouverture ou d'élément de modénature (génoises, encadrement de baies, moulures, bandeaux, corniches, persiennes...)\* est proscrite sauf nécessité démontrée. Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnancement de la façade et être cohérents avec le style d'origine.

La suppression des murs, grille ou portail est proscrite ainsi. Les murs en pierre apparente devront être conservés et restaurés selon leur aspect d'origine.

### **Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe à proximité des voies publiques.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantées le plus discrètement possible ; si elles sont visibles depuis l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

## **ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules**

Les alinéas du présent article sont applicables dans le cas de constructions neuves et de changement de destination.

---

\* Voir lexique

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

Il sera exigé un minimum de deux places par logement.

Pour les tables d'hôtes et les gîtes, il sera exigé 1 place pour 3 lits touristiques.

Dans les autres cas, le stationnement devra répondre aux besoins de l'installation.

### **ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations**

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en application de l'article L. 123-1,7°, les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées si les travaux ou constructions projetés requièrent la coupe et l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

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

### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

# LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement. Les schémas ou croquis apportent une explication graphique des règles et de leur application

## A

---

### **Accès**

L'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

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

### **Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus de la limite externe d'une toiture ou d'une terrasse, constituant un rebord ou un garde corps plein ou à claire-voie.

### **Affouillement**

Creusement.

### **Alignement**

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

### **Annexe**

Une annexe est une construction, non contiguë avec la construction principale (un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe), qui ne peut être affectée à l'usage principal de la construction. Dans tous les cas, une annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation. Une piscine constitue une annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.

### **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

## B

---

### **Baie**

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre. Toutefois, une ouverture située à plus de 2.60 mètres en rez-de-chaussée et de 1.90 mètres en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

### **Bandeau**

Moulure plate unie, autour d'une baie.

### **Bahut (mur bahut)**

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

## Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

## C

---

### Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

### Clôture

Une clôture est un ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparative, en bordure ou en retrait de voie privée ou voie publique. Il peut s'agir de murs, portes clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.

Un mur de soutènement (ou « mur de tenue des terres ») a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture, soumise au régime des clôtures. **En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui a pour objet de corriger par remblai ou déblai les niveaux de terrain naturel\*.**

### Clôture à claire-voie

Clôture à jour, qui présente des vides (grillage, treillage...).

### Coefficient d'emprise au sol (C.E.S)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

### Coefficient d'occupation des sols (C.O.S)

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. Ce coefficient représente le rapport exprimant la surface (m<sup>2</sup>) de plancher hors-cœuvre susceptible d'être construite par la surface (m<sup>2</sup>) du terrain à bâtir.

Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir.

Surface du terrain x COS = surface maximale de plancher à construire

### Comble

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

### Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

### Construction à destination agricole

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, ainsi qu'au logement de l'exploitant.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ;

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ; - les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Pour les institutions supérieures de l'État, sont visés les 11 institutions et grands corps d'État suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'État ; le Conseil Économique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

## **Corniche**

Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

## **Cordon**

Moulure décorative peu saillante.

## **D**

---

### **Déblai**

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

### **Destination**

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerces
- Artisanat
- Industrie
- Activités agricoles ou forestières
- Entrepôts
- Services publics ou intérêt général
- Est considéré comme « changement de destination » d'une construction, le passage de l'une à l'autre des catégories ci-dessus.

## **E**

---

### **Egout de toiture**

Correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

**Emprise au sol**

Elle correspond à la projection verticale des constructions au sol, dont les balcons et les locaux annexes ; les terrasses non couvertes en rez-de-chaussée ne sont pas prise en compte.

**Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

**Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Exhaussement**

Action d'augmenter en hauteur une construction.

**Exploitation agricole**

L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié d'une Surface Minimum d'Installation (la SMI définie à l'article L312-6 du code rural est fixée dans chaque nature de culture par l'article 3 de l'arrêté préfectoral n°1965 du 20 mai 2005) sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du code rural.

**Extension**

Au-delà de son agrandissement, de son aménagement, de sa rénovation, un bâtiment existant peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais aussi par son emprise au sol.

**F**

---

**Façade**

Chacune des faces verticales d'un bâtiment.

**Faitage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

**G**

---

**Génoise**

Frise provençale composée de tuiles superposées.

**Grillages torsadés**

Treillis en rouleaux de fils tordus en hélice, en spirale.

**H**

---

**Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

**Hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

**Habitations légères de loisirs**

Les habitations légères de loisirs sont des constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

**Hauteur**

La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade : l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères\*.

---

**I****Industrie**

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepotage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

**Installations classées**

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature (qui fait l'objet de modifications régulières) établie par décret en conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Ces dispositions sont complétées par la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n° 93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n° 82/501 du 24 juin 1982 dite « directive Seveso ».

---

**L****Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)**

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence, constituent les limites séparatives latérales. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la limite de référence y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Dès lors qu'une limite ou partie de limite séparative peut être qualifiée à la fois de limite latérale ou de limite de fond de parcelle, c'est cette dernière qualification qui est retenue ; toutefois, pour les terrains situés à l'angle de deux limites de référence, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

**Logement**

Local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation.

**Logement collectif**

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

**Lucarne**

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante lorsqu'elle est couverte par un appentis<sup>1</sup> incliné dans le même sens que le versant du toit.

Chien assis : c'est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

---

<sup>1</sup> Toit à un seul versant dont la faîte s'appuie sur ou contre un mur, ou en l'occurrence sur la toiture principale.

**M**

---

**Marge de recul**

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

**Modénature :**

Profil des moulures.

**O**

---

**Opération d'ensemble**

Toute opération ayant pour effet de porter au moins à deux le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération.

**P**

---

**Pan**

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

**Pignon**

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

**Pétitionnaire**

Terme utilisé pour désigner le demandeur d'une occupation ou d'utilisation du sol, spécialement d'un permis de construire

**Polygone d'implantation**

Il s'agit d'emprise graphique à l'intérieur de laquelle les constructions doivent être implantées.

**R**

---

**Remblai**

Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

**Rez-de-chaussée**

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

**S**

---

**Saillie**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

**Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**T**

---

**Terrain**

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Terrain naturel**

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

**Toiture-terrasse**

Toiture dont la pente est inférieure à 15 %. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

**V**

---

**Voie**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

Pour la lecture de l'article 6, sont considérées comme voies et emprises publiques :

- les voies publiques,
- les chemins ruraux,
- les voies privées ouvertes ou non à la circulation desservant plus d'une parcelle,
- les places,
- ainsi que les emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou l'extension\* desdites voies et places.

Ne sont pas pris en compte les servitudes de passage, les cheminements piétons et cycles indépendants d'une voie.