

# Commune de BÉON

DEPARTEMENT DE L'AIN

## RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION



### 4 - Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision prescrite le :	07/10/2015
	Révision arrêtée le :	26/10/2016
Pour copie conforme, Le Maire	Révision approuvée le :	



## SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>10</b>
ZONE UA.....	11
ZONE UB.....	19
ZONE UL.....	27
ZONE UX.....	32
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>38</b>
ZONE 1AU.....	39
ZONE 2AU.....	47
ZONE 1AUX.....	50
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>56</b>
ZONE A.....	57
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>64</b>
ZONE N.....	65



# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **BEON**.

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

Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 215.1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne le patrimoine archéologique:

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes – Service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance - 6, quai Saint-Vincent - 69283 Lyon cedex 01 - Tél : 33 [0]4.72.00.44.00 - Fax : 33 [0]4.72.00.43.30).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (article 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir.
- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil

d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

En ce qui concerne le sursis à statuer :

- L'article L 424-1 du code de l'urbanisme fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

En ce qui concerne le raccordement à un réseau d'assainissement collectif

- L'article L.133-1 du code de la santé publique oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la communauté peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.

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

**1** - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste constitue la pièce n°3c, « cahier des ER » du dossier.

**2** - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone à vocation principale d'habitat sur les bourgs anciens

La zone **UB**, zone à vocation principale d'habitat sur les structures récentes

La zone **UL**, zone vouée à l'accueil d'activités de tourisme

La zone **UX**, zone prévue pour l'accueil d'activités ; elle comprend un secteur **UXa** réservé à l'accueil d'activités artisanales.

**3** - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers d'nouveaux, principalement destinés à l'habitat.

Elle est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui doivent être respectées.

La zone **2AU**, est destinée à assurer à long terme le développement de la commune sous forme de quartiers d'nouveaux, principalement destinés à l'habitat.

La zone **1AUX** est réservée à l'implantation d'activités artisanales, commerciales ou de services et de petites activités industrielles.

Elle comprend des terrains qui sont actuellement non ou insuffisamment équipés.

**4 - Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comporte un secteur **Aco** concerné par un corridor écologique repéré par le SRCE et un secteur **Aa** inconstructible.

**5 - Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, recouvre les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des paysages et des milieux naturels.

Elle comporte :

- un secteur **Nco** concerné par un corridor écologique repéré par le SRCE
- un secteur **NI** naturel de loisirs et de sports
- un secteur **Ne** dédié à la station d'épuration

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptation mineure (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une demande d'autorisation, à l'exception des travaux de ravalement.

# **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Le permis de démolir est exigé dans cette zone.

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

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions agricoles nouvelles, sauf viticoles et vinicoles
- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois

#### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont notamment admises sous condition :

- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- que la fréquentation induite pas celles-ci ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- que les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19°, soient préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement.

De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

Enfin, le permis de démolir est exigé.

Dans les secteurs hachurés sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

## **SECTION 2- CONDITION DE L'OCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 mètres de largeur.

#### 1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

#### 2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Alimentation en eau potable :

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

#### 2 - Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:
  - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux pluviales d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

### 4 - Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

### 5 - Eclairage des voies:

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans les cas suivants :

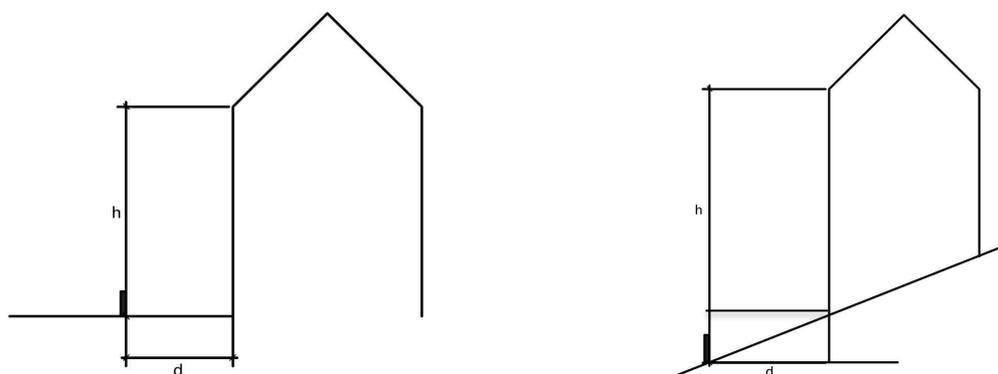
- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les équipements publics et collectifs.

- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour les piscines non couvertes
- pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en ordre continu sur les limites séparatives de parcelles, si elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur lesdites limites séparatives.
- en retrait par rapport aux limites séparatives. La cas échéant, la distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. La distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



$$\Rightarrow d \geq 3 \text{ mètres et } d \geq h/2$$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

Les constructions non jointives édifiées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune construction.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment. Cette hauteur ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 8 mètres au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être imposée dans le cas d'une recherche de continuité architecturale, par le maintien de la ligne de faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Elle relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### 1 - Implantation et volume

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

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

## 2 - Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect de type:

- pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- enduit
- bardage bois présentant une teinte bois naturelle

L'utilisation d'autres matériaux peut être envisagée sous réserve que les coloris et matériaux utilisés assurent une bonne intégration du projet dans son environnement.

## 3 - Toitures

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.

Les toitures à un pan sont interdites sauf en cas impossibilité technique avérée.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise, de tuiles de teinte brune ou rouge.

## 4 - Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

En limite séparative, la hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf prolongement de l'existant.

En limite de référence, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètres et doivent être constituées d'un dispositif rigide. Les dispositifs en matériaux souples de type toiles, plastiques souple... sont interdits.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## 5 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

## 6 - Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

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

Chaque logement doit comporter un minimum de deux places de stationnement.

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2. Chaque parcelle devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

**ARTICLE UA 15: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone **UB** concerne des secteurs périphériques peu denses, correspondant principalement aux périmètres des lotissements. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

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

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions agricoles nouvelles, sauf viticoles et vinicoles.
- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois.

#### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont notamment admises sous condition :

- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- que la fréquentation induite pas celles-ci ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- que les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19°, soient préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement.

De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

Enfin, le permis de démolir est exigé.

Dans les secteurs hachurés sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

## **SECTION 2- CONDITION DE L'OCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 mètres de largeur.

#### 1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

#### 2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Alimentation en eau potable

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

#### 2 - Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe, ou à un dispositif autonome, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:

. soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

. soit absorbées en totalité sur le terrain.

- L'évacuation des eaux pluviales d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

### 4 - Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

### 5 - Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune caractéristique n'est fixée.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les annexes de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront respecter un retrait de 3 mètres.

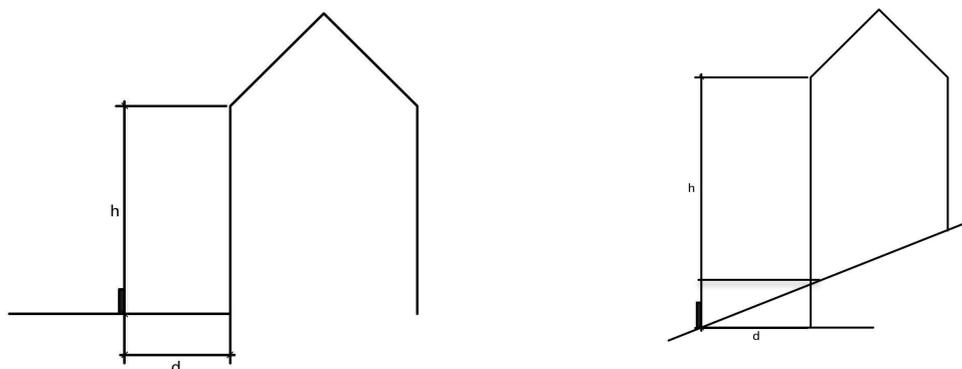
Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans les cas suivants :

- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les équipements publics et collectifs.
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour les piscines non couvertes
- pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en ordre continu sur les limites séparatives de parcelles, si elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur lesdites limites séparatives.
- en retrait par rapport aux limites séparatives. La cas échéant, la distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. La distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



$$\Rightarrow d \geq 3 \text{ mètres et } d \geq h/2$$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

- l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

Les constructions non jointives édifiées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune construction.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment. Cette hauteur ne doit pas excéder 10 mètres; toutefois, une hauteur différente peut être imposée dans le cas d'une recherche de continuité architecturale, par le maintien de la ligne de faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 8 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Elle relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### **1 - Implantation et volume**

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

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

Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à leur réalisation ; dans les secteurs en pente, les constructions nouvelles devront s'adapter au profil du terrain naturel, en le perturbant le moins possible.

## 2 - Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect de type:

- pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- enduit
- bardage bois présentant une teinte bois naturelle

L'utilisation d'autres matériaux peut être envisagée sous réserve que les coloris et matériaux utilisés assurent une bonne intégration du projet dans son environnement.

## 3 - Toitures

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.

Les toitures à un pan sont interdites sauf en cas impossibilité technique avérée.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise, de tuiles de teinte brune ou rouge.

## 4 - Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

En limite séparative, la hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf prolongement de l'existant.

En limite de référence, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètres et doivent être constituées d'un dispositif rigide. Les dispositifs en matériaux souples de type toiles, plastiques souple... sont interdits.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### 5 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

#### 6 - Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

### **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

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

Chaque logement doit comporter un minimum de deux places de stationnement.

### **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UB 14: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2. Chaque parcelle devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

### **ARTICLE UB 15: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

## **ZONE UL**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

La zone **UL** correspond au secteur à vocation d'activités de tourisme.

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

---

#### **ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires aux activités de restauration, de tourisme, d'hébergements touristiques.

#### **ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont notamment admises sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
  - d'être intégrées aux bâtiments compatible avec la vocation de la zone
  - de ne pas dépasser 120m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - de ne pas représenter plus de 50% de la surface totale des bâtiments
  
- Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont interdites sous le passage de la ligne haute tension, dans une bande d'une profondeur de 2 mètres de part et d'autre du passage de la ligne.

Dans les secteurs hachurés sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

### **SECTION 2- CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils

doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 mètres de largeur.

#### 1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

#### 2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Alimentation en eau potable

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

#### 2 - Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe, ou à un dispositif autonome, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:

. soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

. soit absorbées en totalité sur le terrain.

- L'évacuation des eaux pluviales d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

#### 4 - Electricité et téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

#### 5 - Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

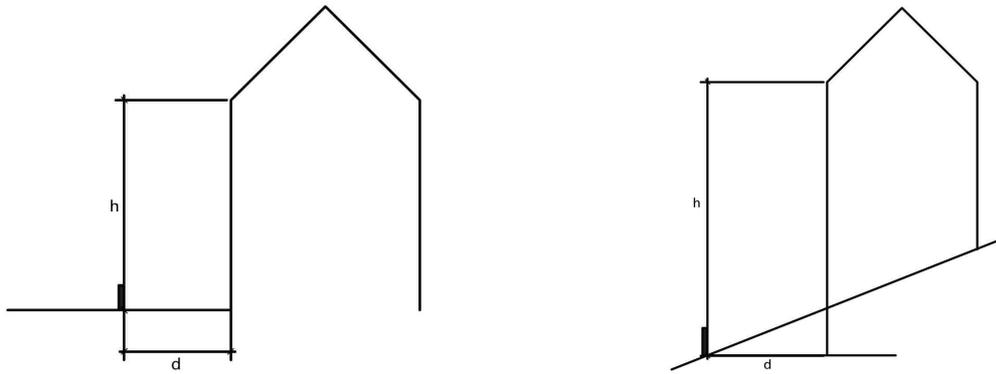
Non réglementé.

### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

### **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



$d \geq 5$  mètres et  $d \geq h/2$

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment. Cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

### **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UL 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2. Chaque parcelle devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

### **ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

La zone **UX** correspond aux secteurs du territoire dominés par l'activité. Elle comprend un secteur **UXa** où seules les activités artisanales sont autorisées.

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

---

#### **ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité artisanale, industrielle, entrepôt, commerciale, de bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur UXa**, les constructions à destination de commerces.

#### **ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont notamment admises sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

- d'être intégrées aux bâtiments d'activité
- de ne pas dépasser 120m<sup>2</sup> de surface de plancher
- de ne pas représenter plus de 50% de la surface totale des bâtiments

- **Dans le secteur UXa**, les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les activités environnantes et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.)

- **Dans la zone UX**, les aménagements et constructions prévus sur le site de l'ancienne fabrique de chaux et ciment Béon-Lurieux (site Sabla) devront prendre en compte la possible pollution des sols du site.

Dans les secteurs hachurés sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

## **SECTION 2- CONDITION DE L'OCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 mètres de largeur.

#### **1 – Dispositions concernant les accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

#### **2 – Dispositions concernant la voirie**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

### **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe, ou à un dispositif autonome, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:
  - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux pluviales d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

#### 4 - Electricité et téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

#### 5 - Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

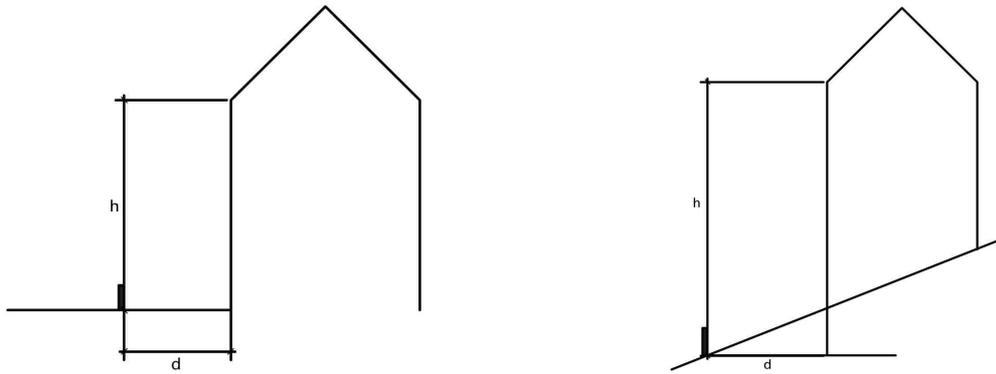
### **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la RD.

L'implantation en zone UXa n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



⇒  $d \geq 5$  mètres et  $d \geq h/2$

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'empreise au sol sera au maximum de 0,80.

### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

Cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres en zone UXa et 15 mètres en zone UX.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

### **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Elle relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### 1 - Implantation et volume

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

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

### 2 - Eléments de surface

Les façades doivent respecter un parti horizontal, clairement affirmé sur la zone.

Les parements extérieurs doivent être constitués de matériaux présentant l'aspect de bardages en bois naturel ou en métal.

Les enseignes doivent être disposées en façades ou en bandeaux d'une hauteur maximum de 1 mètre.

### 3 - Toitures

Les toitures à un pan sont interdites.

### 4 - Clôtures

Le traitement des clôtures situées en zone UXa et en contiguïté d'une zone UB respectera les dispositions suivantes :

- Les clôtures devront être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- En limite séparative, la hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf prolongement de l'existant.
- En limite de référence, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètres et doivent être constituées d'un dispositif rigide. Les dispositifs en matériaux souples de type toiles, plastiques souple... sont interdits.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et privées le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 2 emplois avec au minimum une place par activité.

- L'aménagement de surfaces de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et de visiteurs.
- Pour les équipements collectifs publics et privés et autres cas non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit répondre à la nature, la fonction, et la localisation de l'activité.
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un local pour le stationnement de vélo.

### **ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres et les aires de stationnements extérieurs doivent être plantées et entretenues.

## **SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UX 14: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2. Chaque parcelle devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

### **ARTICLE UX 15: OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

# **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

La zone **1AU** est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, principalement destinés à l'habitat.

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

---

#### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions agricoles nouvelles, sauf viticoles et vinicoles.
- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois.

#### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

Sont notamment admis sous condition :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur...) à condition :
  - qu'ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
  - qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (*Cf. pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation*).
  - que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaire soient opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Dans les secteurs hachurés sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

## **SECTION 2- CONDITION DE L'OCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 mètres de largeur.

#### **1 – Dispositions concernant les accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

#### **2 – Dispositions concernant la voirie**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:
  - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux pluviales d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

### 4 - Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

### 5 - Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les annexes de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront respecter un retrait de 3 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans les cas suivants :

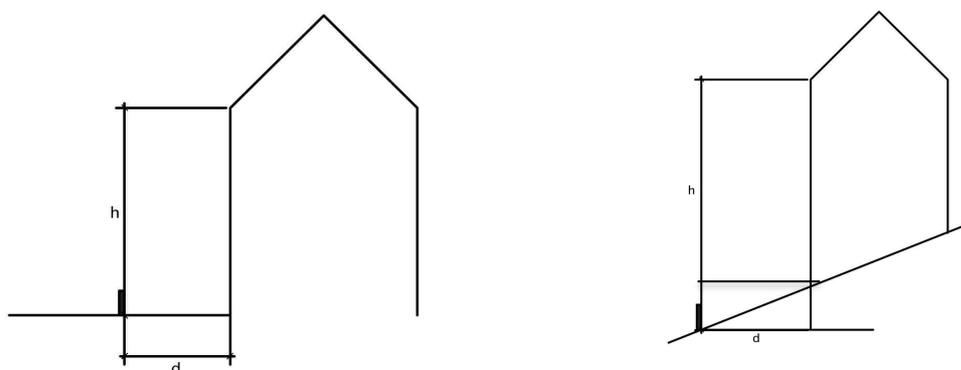
- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

- pour les équipements publics et collectifs.
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour les piscines non couvertes
- pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en ordre continu sur les limites séparatives de parcelles, si elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur lesdites limites séparatives.
- en retrait par rapport aux limites séparatives. La cas échéant, la distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. La distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



⇒  $d \geq 3 \text{ mètres}$  et  $d \geq h/2$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non jointives édifiées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune construction.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment. Cette hauteur ne doit pas excéder 10 mètres; toutefois, une hauteur différente peut être imposée dans le cas d'une recherche de continuité architecturale, par le maintien de la ligne de faîtage.

La hauteur des annexes est limitée à 8 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Elle relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### 1 - Implantation et volume

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

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

Les exhaussements de sol autour des constructions ne sont acceptés que dans la mesure où ils sont nécessaires à leur réalisation ; dans les secteurs en pente, les constructions nouvelles devront s'adapter au profil du terrain naturel, en le perturbant le moins possible.

## 2 - Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect de type:

- pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- enduit
- bardage bois présentant une teinte bois naturelle

L'utilisation d'autres matériaux peut être envisagée sous réserve que les coloris et matériaux utilisés assurent une bonne intégration du projet dans son environnement.

## 3 - Toitures

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.

Les toitures à un pan sont interdites sauf en cas impossibilité technique avérée.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise, de tuiles de teinte brune ou rouge.

## 4 - Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

En limite séparative, la hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf prolongement de l'existant.

En limite de référence, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètres et doivent être constituées d'un dispositif rigide. Les dispositifs en matériaux souples de type toiles, plastiques souple... sont interdits.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## 5 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

## 6 - Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

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

Chaque logement doit comporter un minimum de deux places de stationnement.

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2. Chaque parcelle devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

**ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

La zone **2AU** est destinée à assurer à long terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, principalement destinés à l'habitat.

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

---

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions agricoles nouvelles, sauf viticoles et vinicoles.
- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

Sont notamment admis sous condition :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur...) à condition :
  - qu'ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
  - qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation).
  - que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaire soient opérationnels lors de la mise en service des constructions.

### **SECTION 2- CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLES 2AU 3 A 5**

Non règlementés.

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter un retrait de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les annexes de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront respecter un retrait de 3 mètres.

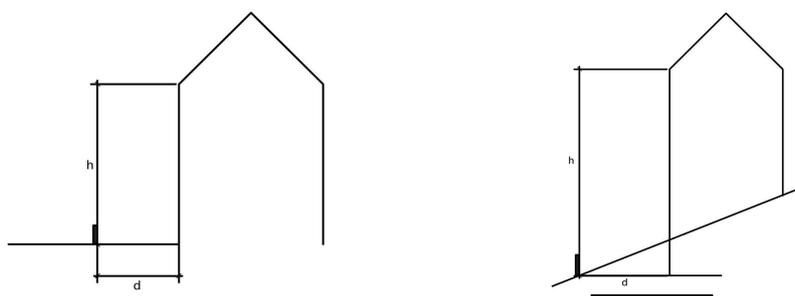
Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans les cas suivants :

- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les équipements publics et collectifs.
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour les piscines non couvertes
- pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en ordre continu sur les limites séparatives de parcelles, si elles ne dépassent pas une hauteur de 3,5 mètres comptée sur lesdites limites séparatives.
- en retrait par rapport aux limites séparatives. La cas échéant, la distance est comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. La distance doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



⇒  $d \geq 3 \text{ mètres}$  et  $d \geq h/2$

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

### **ARTICLES 2AU 8 A 16**

Non règlementés.

## ZONE 1AUX

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

La zone **1AUX** est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, uniquement destinés à l'activité.

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

---

#### **ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité artisanale, industrielle, entrepôt, commerciale, de bureaux et aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS**

Sont notamment admis sous condition :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur...) à condition :
  - qu'ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.
  - qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (*Cf. pièce 2b - orientations d'aménagement et de programmation*).
  - que les équipements d'infrastructures et de superstructure nécessaire soient opérationnels lors de la mise en service des constructions.

Dans les secteurs hachurés sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

### **SECTION 2- CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 mètres de largeur.

#### 1 – Dispositions concernant les accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

#### 2 – Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

### **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1 - Alimentation en eau potable

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

#### 2 - Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:  
. soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune  
. soit absorbées en totalité sur le terrain.

- L'évacuation des eaux pluviales d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

#### 4 - Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

#### 5 - Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

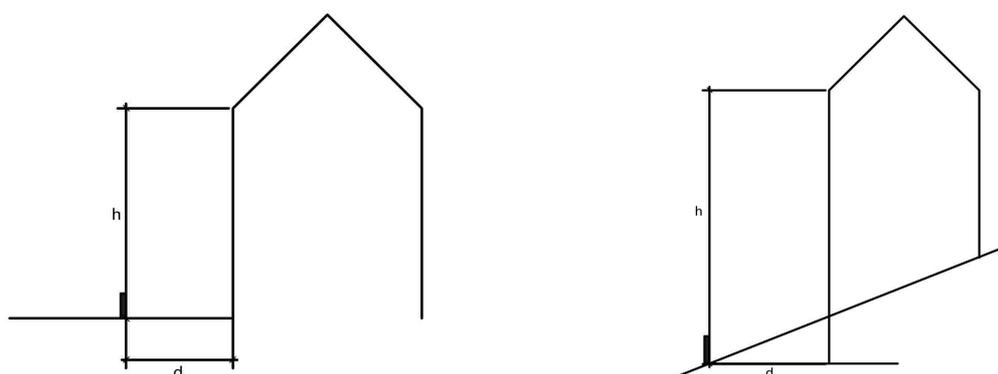
### **ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la RD.

L'implantation en zone UXa n'est pas réglementée.

### **ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



⇒  $d \geq 5$  mètres et  $d \geq h/2$

## **ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 0,80.

## **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

Cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres en zone UXa et 15 mètres en zone UX.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

## **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Elle relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### 1 - Implantation et volume

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

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

### 2 - Eléments de surface

Les façades doivent respecter un parti horizontal, clairement affirmé sur la zone.

Les parements extérieurs doivent être constitués de bardages en bois naturel ou en métal.

Les enseignes doivent être disposées en façades ou en bandeaux d'une hauteur maximum de 1 mètre.

### 3 - Toitures

Les toitures à un pan sont interdites.

### 4 - Clôtures

Le traitement des clôtures situées en zone UXa et en contiguïté d'une zone UB respectera les dispositions suivantes :

- Les clôtures devront être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- En limite séparative, la hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf prolongement de l'existant.
- En limite de référence, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètres et doivent être constituées d'un dispositif rigide. Les dispositifs en matériaux souples de type toiles, plastiques souple... sont interdits.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et privées le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- l'aménagement d'au moins une place de stationnement pour 2 emplois avec au minimum une place par activité.
- L'aménagement de surfaces de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et de visiteurs.
- Pour les équipements collectifs publics et privés et autres cas non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement doit répondre à la nature, la fonction, et la localisation de l'activité.
- Toute construction à usage de bureau doit prévoir un local pour le stationnement de vélo.

## **ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres et les aires de stationnements extérieurs doivent être plantées et entretenues.

## **SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE 1AUX 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2. Chaque parcelle devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

### **ARTICLE 1AUX 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

# **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone agricole qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend :

- Le secteur **Aa** inconstructible
- le secteur **Aco** qui est concerné par les corridors écologiques

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

---

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Le secteur Aa** est strictement inconstructible.

**Le secteur Aco** est strictement inconstructible pour des raisons écologiques.

*Rappel de l'article L311-1 du code rural: « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles ».*

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole.

Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux) dans le bâti existant ;

Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci ;

Les affouillements et exhaussements de sol pour les constructions autorisées dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.

Par ailleurs, tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat (zones U et AU).

Dans les secteurs hachurés sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

## **SECTION 2- CONDITION DE L'OCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 mètres de largeur.

#### **1 – Dispositions concernant les accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

#### **2 – Dispositions concernant la voirie**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels, artisanaux et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### 2 - Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe, ou à un dispositif autonome, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les branchements devront être munis de regards en limite de propriété.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:
  - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### 4 - Electricité et téléphone

- Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

### 5 - Eclairage des voies

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans les cas suivants :

- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les équipements publics et collectifs.
- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour les piscines non couvertes
- pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et qui ne créent pas d'accès direct sur la voie.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Par ailleurs, tout bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat (zones U et AU).

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans les cas suivants :

- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

Cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres pour les bâtiments à usages agricoles et 10 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Elle relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### 1 - Implantation et volume

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

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

### 2 - **Eléments de surface (uniquement pour les constructions à usage d'habitation)**

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect de type:

- pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- enduit
- bardage bois présentant une teinte bois naturelle

L'utilisation d'autres matériaux peut être envisagée sous réserve que les coloris et matériaux utilisés assurent une bonne intégration du projet dans son environnement.

### 3 - Toitures (**uniquement pour les constructions à usage d'habitation**)

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.

Les toitures à un pan sont interdites sauf en cas impossibilité technique avérée.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise, de tuiles de teinte brune ou rouge.

### 4 - Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

En limite séparative, la hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf prolongement de l'existant.

En limite de référence, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètres et doivent être constituées d'un dispositif rigide. Les dispositifs en matériaux souples de type toiles, plastiques souple... sont interdits.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### 5 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

### 6 - Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être

apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site

#### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

### **SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2. Chaque parcelle devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

#### **ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non règlementé.

# **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité du site et du paysage.

Elle comprend les secteurs :

- **Ni** qui correspond aux secteurs d'équipements sportifs et de loisirs
- **Ne** qui correspond à la station d'épuration
- **Nco** qui correspond aux corridors écologiques

La zone N est concernée par :

- des périmètres de protection de **captage d'eau potable**.
- **des zones humides**, repérées au plan de zonage et au sein desquelles les projets devront respecter les prescriptions édictées à l'article N2 du présent règlement.

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

---

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

**Dans la zone N**, les projets d'évolutions portés sur des constructions existantes à usage d'habitation, sous les conditions suivantes :

- Les **extensions** portées sur des bâtiments d'habitation existants, à condition :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment (avant extension) soit supérieure à 50 m<sup>2</sup>
  - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter l'extension ou le renforcement des réseaux et équipements publics ;
  - d'être limitées à 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
  - que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

- Les **annexes** aux habitations existantes, à condition :
  - o d'être situées dans un rayon de 30 mètres par rapport à l'habitation,
  - o de se limiter à une hauteur maximale de 3m50 à l'égout du toit,
  - o que l'emprise au sol des annexes soit inférieure ou égale à 45 m<sup>2</sup> (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

**Dans le secteur Ne**, les aménagements et occupations du sol doivent être liées et nécessaires à la station d'épuration.

**Dans le secteur Ni**, les occupations et utilisations du sol doivent être liées et nécessaires à des équipements de loisirs, sportifs et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à usage d'habitation doivent être strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :

- d'être intégrées aux bâtiments de loisirs ou d'équipements
- de ne pas dépasser 120m<sup>2</sup> de surface de plancher
- de ne pas représenter plus de 50% de la surface totale des bâtiments

**Le secteur Nco** est strictement inconstructible pour des raisons écologiques.

De plus, au sein des secteurs repérés sur le document graphique par **la trame des zones humides**, il est interdit :

- Toutes constructions ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu.
- Le drainage et l'assèchement du sol de la zone humide
- L'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Dans les secteurs hachurés sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la loi bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté du 30 mai 1996).

## **SECTION 2- CONDITION DE L'OCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 4 mètres de largeur.

#### **1 – Dispositions concernant les accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Sur les RD, un seul accès est autorisé.

#### **2 – Dispositions concernant la voirie**

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée lorsque cela est nécessaire pour des raisons de sécurité sur la voie publique.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels, artisanaux et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

#### **2 - Assainissement des eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les branchements devront être munis de regards en limite de propriété.

- Toutefois, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec le projet envisagé, la construction ou l'installation occasionnant des rejets d'eau et matières usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3 - Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent:
  - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### 4 - Electricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

### 5 - Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

En zone N1, le retrait par rapport à l'alignement existant ou à créer devra être d'au moins 10 mètres.

La distance en zone N2 n'est pas réglementée.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites dans les cas suivants :

- pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- quand l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les équipements publics et collectifs.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment. Cette hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 8 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires. Elle relève d'une volonté de recherche d'un équilibre entre, d'une part le programme et d'autre part la vocation du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

## 1 - Implantation et volume

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

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

## 2 - Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les façades doivent présenter un aspect de type:

- pierre apparente avec des joints de couleur ocre ou sable
- enduit
- bardage bois présentant une teinte bois naturelle

L'utilisation d'autres matériaux peut être envisagée sous réserve que les coloris et matériaux utilisés assurent une bonne intégration du projet dans son environnement.

## 3 - Toitures

La pente des toits des bâtiments sera comprise entre 28 et 40%.

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées dans les cas suivants :

- terrasse accessible en prolongement d'un logement
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens, ou dans le cadre de construction neuve à condition que la toiture terrasse ne représente pas plus de 30% de la toiture.

Les toitures à un pan sont interdites sauf en cas impossibilité technique avérée.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise, de tuiles de teinte brune ou rouge.

## 4 - Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

En limite séparative, la hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres, sauf prolongement de l'existant.

En limite de référence, les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètres et doivent être constituées d'un dispositif rigide. Les dispositifs en matériaux souples de type toiles, plastiques souple... sont interdits.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### 5 - Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

#### 6 - Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. »

### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

## **SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles s'appliquant aux constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit cependant justifier de la cohérence de la recherche architecturale et urbaine par rapport au caractère général du site d'implantation.

2. Chaque parcelle devra prévoir à son échelle un stockage d'eau pluviale, à la charge exclusive de l'aménageur.

### **ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.