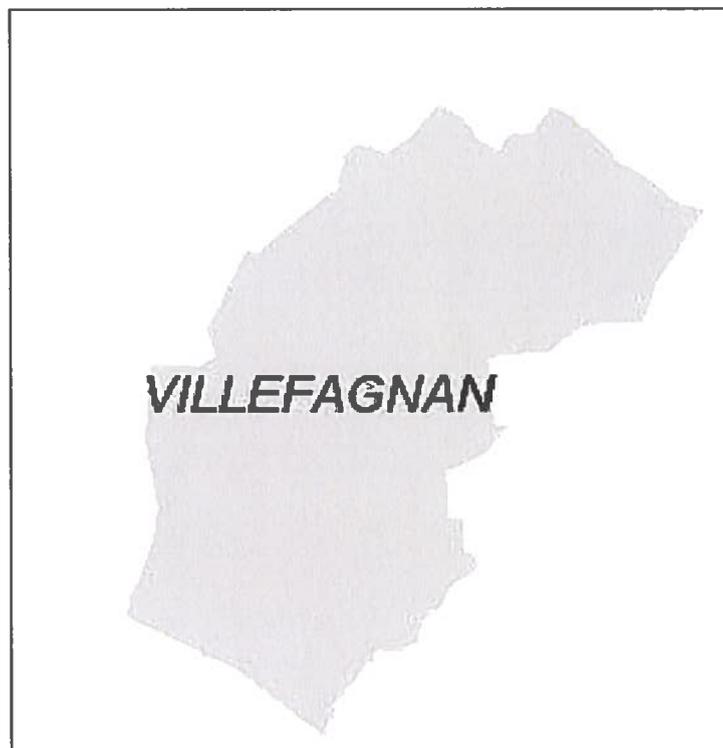


COMMUNE DE VILLEFAGNAN

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. RÈGLEMENT D'URBANISME



PROJET DE P.L.U. ARRETE  
par délibération du Conseil Municipal  
le : 25/08/2009

PROJET DE P.L.U.  
soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
du 06/04/2010 au 05/05/2010

PROJET DE P.L.U. APPROUVE  
par délibération du Conseil Municipal  
le 14/09/2011

*Architectes D.P.L.G.*

*Urbanistes D.E.S.S.*

*Paysagistes D.P.L.G.*

38, quai de Bacalan  
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70  
Fax : 05 56 43 22 81

Email :  
mtp@agencemetaphore.fr



Affaire n°06-32e

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	p. 1
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b>	p. 3
<b>Chapitre 1 - Zone U</b>	p. 4
<b>Chapitre 2 - Zone UE</b>	p. 12
<b>Chapitre 3 - Zone UX</b>	p. 16
<b>Chapitre 4 - Zone 1AU</b>	p. 21
<b>Chapitre 5 - Zone A</b>	p. 28
<b>Chapitre 6 - Zone N</b>	p. 34
<b>ANNEXES</b>	p. 41
<b>Palette végétale</b>	

**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villefagnan située dans le Département de la Charente.

### **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en 6 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone U, espaces urbanisés, qui comprend un secteur Ua étendu sur les espaces d'urbanisation ancienne et un secteur Ub sur les espaces d'urbanisation contemporaine.
- la zone UE réservée au pôle des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- la zone UX destinée aux activités économiques, qui comprend un secteur UXa qui renvoie à une orientation d'aménagement.
- la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation organisée.
- la zone A, espaces réservés aux activités agricoles, comprenant un secteur Ap protégé en raison de son recensement au titre de Natura 2000.
- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec un secteur NI destiné aux activités de loisirs, et un secteur Np au titre de Natura 2000.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 123-2 et R 123-11 et R 123-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement.
- Les zones soumises au risque inondation.

### **ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

#### **1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.**

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## CHAPITRE 1 - ZONE U

La zone U couvre les espaces urbanisés du centre-bourg à vocation d'habitat et comprend un secteur Ua sur les parties d'urbanisation ancienne et un secteur Ub sur les parties d'urbanisation contemporaine.

Dans cette zone, certains secteurs présentant un risque naturel d'inondation par phénomène de remontée de nappes sont soumis à conditions spéciales au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme ; ces secteurs sont matérialisé sur le(s) plan(s) de zonage par une trame mouchetée de croisillons.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.2** - Les constructions nouvelles à usage agricole (à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes).

**1.3** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

#### *Carrières*

**1.4** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.5** - Les terrains de camping et de caravanage.

**1.6** - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

**1.7** - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

*Dans le secteur présentant un risque inondation par remontée de nappe soumis à conditions spéciales au titre de l'article R. 123-11-b*

**1.8** - Les constructions nouvelles et extension de construction existante.

**1.9** - Les clôtures susceptibles de faire entrave au libre écoulement des eaux.

**1.10** - Les exhaussements de sol.

### **ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** – Tout programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement autorisé devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000, au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

*Dans le secteur présentant un risque inondation par remontée de nappe soumis à conditions spéciales au titre de l'article R. 123-11-b*

**2.2** - Les piscines à usage privatif à condition qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement.

### **ARTICLE U3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

#### **◆ VOIRIE**

**3.3** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.4** - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

### **ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **◆ EAU POTABLE**

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**◆ ASSAINISSEMENT*****Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe ; toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

En secteur Ua de Pailleroux et en secteur Ub :

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant) ; les projets devront être conçus de façon à pouvoir se raccorder à l'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

***Eaux pluviales***

**4.4** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**ARTICLE U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Secteur Ua :

**5.1** - Non réglementé.

Secteur Ub :

**5.2** - En l'absence de dispositif d'assainissement collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif individuel préconisé sur la parcelle.

**ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Secteur Ua :

**6.1** - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

**6.2** - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent la marge de recul observée par le bâtiment principal.

**6.3** - Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;
- La continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie traditionnelle dont l'aspect est en harmonie avec les constructions contiguës : dans ce cas, la hauteur minimale du mur est fixée à 2 m avec une hauteur maximale de 3,50 m ;

Secteur Ub :

**6.4** - Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques si elles se situent en ordre continu ou semi-continu avec un bâtiment lui-même implanté à l'alignement des voies et emprises publiques ; les constructions implantées en ordre continu ou semi-continu peuvent également s'implanter en recul de l'emprise publique à condition de respecter un recul de 3 m minimum.

**6.5** - Les constructions nouvelles en ordre discontinu doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m.

**ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait minimum de 3 m.

**7.2** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

**ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - Non réglementé.

**ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

◆ **HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m.

◆ **HAUTEUR RELATIVE**

**10.3** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite :  $(h \leq 2d)$ .

**ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS**

◆ **OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

Secteur Ua :

**11.1** - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

*Couvertures*

**11.2** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

**11.3** - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art, en respectant leur couverture originelle.

**11.4** - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

**11.5** - Les égouts et faitages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe.

**11.6** - Des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

*Façades*

**11.7** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur) ; la nature du matériau et le dessin des menuiseries devra être en rapport avec la période de construction du bâti : sur le bâti antérieur à 1950, les matériaux brillants et de couleur blanche sont à proscrire, les volets bois seront préservés, restaurés à l'identique le cas échéant.

*Epidermes*

**11.8** - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

**11.9** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**11.10** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

**11.11** - Dans le cas de projet d'architecture d'inspiration contemporaine s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale (emploi de matériaux renouvelables, ...) ou d'installation de système de production domestique d'énergie renouvelable, les prescriptions précédentes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions.

Dans le secteur Ub :*Couvertures*

**11.12** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

**11.13** - Dans le cas de toitures en pente, les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées.

*Façades*

**11.14** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.15** - Dans le cas de projet d'architecture d'inspiration contemporaine s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale (emploi de matériaux renouvelables, ...) ou d'installation de système de production domestique d'énergie renouvelable, les prescriptions précédentes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions.

#### ◆ CLOTURES

**11.16** - Concernant les limites séparatives la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

**11.17** - Concernant les limites d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 m.
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique ;

#### ◆ ELEMENTS BATIS A PROTEGER

**11.18** - Les murs de clôture traditionnels en pierre calcaire existants et les porches d'entrée devront être conservés. Leur obturation par élément maçonné n'est pas autorisée ; les porches d'entrée doivent être obligatoirement clos par un portail.

En cas de nécessité de créer un accès charretier dans ces murs de clôture, on s'attachera à reconstituer un sas d'entrée de proportion équivalent aux percements traditionnels.

**11.19** - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur ; notamment en ce qui concerne les murs de clôture traditionnels en pierre calcaire ; ils ne devront pas être recouverts d'enduit.

#### ◆ INSTALLATION POUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE SOLAIRE

**11.20** - Sur le bâti ancien, ces installations privilégieront une implantation le long d'un mur de clôture ou de façade en claustra (tubes sous-vide) ou en panneaux. Toutefois, sur les bâtiments secondaires les plus bas, avec une visibilité réduite depuis l'espace public une intégration en couverture sera autorisée.

**11.21** - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

#### ◆ INSTALLATION POUR LA PRODUCTION D'ELECTRICITE PHOTOELECTRIQUE

**11.22** - Sur le bâti ancien, ces installations ne seront autorisées en couverture que sur les bâtiments secondaires les plus bas, de visibilité réduite depuis l'espace public et à condition que ce soit l'ensemble du pan de couverture du bâtiment concerné qui soit traité. En cas d'impossibilité, le regroupement des initiatives sous forme d'énergie coopérative sur des bâtiments sans impact patrimonial sera à rechercher (en couverture d'un bâtiment agricole ou commercial).

**11.23** - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale

Dans tous les cas, les structures support des panneaux seront de même teinte que celle des panneaux.

### **ARTICLE U12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Secteur Ua :

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Secteur Ub :**◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

**12.2** - Pour les constructions nouvelles comprenant plus d'un logement, il est exigé un minimum de 1,5 emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cas d'un projet ne portant que sur 1 seul logement ou de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, le ratio est ramené à 1 emplacement par logement.

**◆ ACTIVITES**

**12.3** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de SHON de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m<sup>2</sup> de SHON de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

**◆ AUTRES CAS**

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé existant ou en cours de réalisation dans l'environnement immédiat ; à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante la participation fixée par délibération du conseil municipal conformément à l'article L 123.1.2 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation d'aires de stationnement publiques.

**ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les surfaces réservées au stationnement à usage collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.2** - Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**13.3** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**U**

**13.4** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.5** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 2 - ZONE UE

La zone UE est réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

**1.1.** - Les constructions et installations nouvelles autres que celles nécessaires au service public ou d'intérêt collectif telles que les activités de sport ou de loisirs, tels que les équipements d'infrastructure et de superstructure scolaires, sociaux ou culturels.

**1.2** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

#### *Carrières*

**1.3** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

### **ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** – Tout programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement autorisé devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000, au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

#### *Constructions*

**2.2** - Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des activités autorisées dans la zone.

**ARTICLE UE3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.4** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

**◆ VOIRIE**

**3.5** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.6** - Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

**ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS****◆ EAU POTABLE**

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

**4.1** - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

**◆ ASSAINISSEMENT*****Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant). Les projets devront être conçus de façon à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement lors de sa réalisation.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

4.5 - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

#### ***Eaux pluviales***

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.7 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### **ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - En l'absence de dispositif d'assainissement collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif individuel préconisé sur la parcelle.

#### **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter à 3 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

6.2 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Pourront déroger à l'article 6.1, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

#### **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m).

Toutefois, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

#### **ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

#### **ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - Non réglementé.

### **ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

#### **◆ HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m sauf considérations techniques ou esthétiques dûment justifiées.

### **ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent.

#### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### **ARTICLE UE12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

### **ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige.

**13.2** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.3** - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

**13.4** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

**13.5** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

### **ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 3 - ZONE UX

La zone UX s'étend sur des terrains réservés au développement économique et comprend un secteur UXa à Clos de la Salle qui renvoie à des orientations d'aménagement.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.2** - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.

**1.3** - Les constructions à usage agricole.

**1.4** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.

**1.5** - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

**1.6** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.

**1.7** - Les terrains de camping et de caravaning.

### **ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans toutes les zones UX et en secteur UXa :

**2.1** – Tout programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement autorisé devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000, au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

En secteur UXa :

**2.2** - Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux à condition d'être compatible avec les principes d'aménagement de la zone définie dans les Orientations d'Aménagement.

### **ARTICLE UX3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **◆ ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.

**3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

#### **◆ VOIRIE**

**3.4** - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.5** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plateforme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

**3.6** - Le tracé des voies de desserte en secteur UXa devra respecter le schéma de voirie défini dans l'Orientation d'Aménagement.

### **ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **◆ EAU POTABLE**

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### **◆ ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe ; toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le

choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

#### ***Eaux pluviales***

**4.5** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra demander un prétraitement, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.6** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

**4.7** - L'aménagement des zones UX et UXa devra comporter le long de leur limite périphérique la création d'une bande enherbée de 20 m de large pouvant se superposer avec les plantations à réaliser exigées à l'article 13.

#### ***Autres réseaux***

**4.8** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

**4.9** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

### **ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - En l'absence de dispositif d'assainissement collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif individuel préconisé sur la parcelle.

### **ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - En l'absence d'indication graphique contraire, toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger à cette règle, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

### **ARTICLE UX7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.

**8.2** - Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

**ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

**9.1** - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

**ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m mesurés du sol naturel au faitage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faitage.

**10.2** - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur les superstructures indispensables au fonctionnement d'une activité (silo, souche de cheminée, panneaux photovoltaïques, etc ...).

**ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer dans leur environnement.

***Constructions nouvelles****Couvertures*

**11.1** - Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

*Façades*

**11.2** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

*Epidermes*

**11.3** - Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.  
Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...).

**11.4** - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

#### *Couleurs*

**11.5** - Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments neufs de grande surface et de grande hauteur, les teintes des matériaux en façade et couverture seront de teinte soutenue et en fonction de leur environnement : teintes en rapport avec les RAL 1019, 1032, 7022, 8025, 8014, 7006, 6013, 7032, 6011.

#### ◆ **CLOTURES**

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

### **ARTICLE UX12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.2** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface hors œuvre nette,
- artisanat, industrie : 40 % de la surface hors œuvre nette,
- entrepôt : 1 place par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SHOB,
- hôtels : 0,7 place par chambre,
- restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**13.2** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.3** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations autorisées dans la zone.

**13.4** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**13.5** - Les plantations à réaliser au titre d'Espace Boisé Classé à créer (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme), portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées conformément aux prescriptions suivantes :

#### • *les bandes boisées*

Cette bande sera plantée d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) : érable champêtre, aubépine, orme champêtre, charme commun, noisetier, prunellier, cornouiller mâle, alisier torminal, etc, ... (cf. palette végétale à titre indicatif située en annexe), sur une largeur variant de 5 à 10 m conformément à la cote portée sur le plan de zonage.

### **ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 4 - ZONE 1AU

La zone 1AU s'étend sur des terrains affectés au développement de l'urbanisation dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Opérations d'aménagement*

**1.1** - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.

#### *Constructions*

**1.2** - Les constructions à usage d'habitation, de commerce ou de bureau qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble.

**1.3** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

**1.4** - Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt.

**1.5** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

#### *Carrières*

**1.6** - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

*Terrains de camping et stationnement de caravanes*

1.7 - Les terrains de camping et de caravanage.

1.8 - Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.

1.9 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.10 - Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois excepté sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme dans la limite d'une caravane par unité foncière.

### **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 – Tout programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement autorisé devra faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000, au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

*Opérations d'aménagement*

2.2 - Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- ~~elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles de la zone ou restantes d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),~~
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3, lorsqu'ils existent.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 5 à 10 m par rapport à la limite d'emprise de la Rue de Sauzè-Vaussais, de la VC n°105, de la Rue de la Magdeleine, du chemin du Grand-Moulin, sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 13.

demande de suppression de la clause.

*Constructions*

2.3 - Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

2.4 - Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

### **ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **◆ ACCES**

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

3.4 - Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés.

**3.5** - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la Rue de Sauzé-Vaussais, de la VC n°105, de la Rue de la Magdeleine, du chemin du Grand-Moulin ; les accès aux opérations d'habitat devront être regroupés.

#### ◆ VOIRIE

**3.6** - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.7** - Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

**3.8** - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

**3.9** - Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligés portés au plan de zonage et les emprises de voies minimum suivantes seront respectées.

**Dans l'îlot compris entre la Rue de Sauzé-Vaussais et la Rue de la Magdeleine :**

Voie primaire, emprise 12 m avec points de passage B1 et B2

**Dans l'îlot compris entre la Rue de la Magdeleine et le chemin du Grand-Moulin :**

Voie primaire, emprise 12 m avec points de passage C1 et C2

### **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### ◆ EAU POTABLE

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### ◆ ASSAINISSEMENT

##### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il existe ; toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).

##### ***Eaux pluviales***

**4.4** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

**1AU**

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.5** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

**4.6** - L'aménagement des zones 1AU devront comporter, le long de leur limite périphérique, la création d'une bande enherbée de 20 m de large pouvant se superposer avec les plantations à réaliser exigées à l'article 13.4.

**ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - En l'absence de dispositif d'assainissement collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif individuel préconisé sur la parcelle.

**ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Par rapport aux voies Rue de Sauzé-Vaussais, VC n°105, chemin du Grand-Moulin : les constructions devront s'implanter en retrait de 10 à 15 m de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie, conformément aux indications graphiques portées au plan de zonage. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 5 à 10 m conformément aux Orientations d'Aménagement, à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 13, ou à protéger lorsqu'une haie a été identifiée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

**6.2** - Par rapport aux autres voies internes aux opérations d'aménagement : les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

**6.3** - Par rapport à la rue de la Gare : les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 3 m minimum.

Pourront déroger à l'article 6.1, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...).

**6.4** - Ces règles s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

**ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise si deux constructions sont édifiées toutes deux en limite séparative dans le cadre d'un groupe d'habitation.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 3 m.

**7.2** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.3** - Ces règles s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

**ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

**ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

**ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et à l'égout ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

10.2 - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

**ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL***Couvertures*

11.1 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

Dans le cas de toitures en pente, les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées, ainsi que les toitures végétalisées.

*Façades*

11.2 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.3 - Les traitements de façade répondant à des dispositions bioclimatiques (façade végétalisée, ossature bois, ...) sont autorisées.

11.4 - Dans le cas de projet d'architecture d'inspiration contemporaine s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale (emploi de matériaux renouvelables, ...) ou d'installation de système de production domestique d'énergie renouvelable, les prescriptions précédentes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions.

**◆ CLOTURES**

11.5 - Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

**1AU**

**11.6** - Concernant les limites séparatives seules sont autorisées les clôtures en grillage métallique et les haies vives (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.7** - Concernant les limites d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes : les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

◆ **INSTALLATION POUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE SOLAIRE**

**11.8** - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

◆ **INSTALLATION POUR LA PRODUCTION D'ELECTRICITE PHOTOELECTRIQUE**

**11.9** - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

Dans tous les cas, les structures support des panneaux seront de même teinte que celle des panneaux.

**ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

◆ **CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

**12.2** - Dans les opérations d'aménagement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3** - Il est exigé deux emplacements sur chaque lot pour les lotissements et au droit de chaque logement pour les groupes d'habitations, plus un emplacement pour 4 logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération ; ce ratio est ramené à 1 place par logement dans le cas d'un projet de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

◆ **ACTIVITES**

**12.4** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de SHON de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m<sup>2</sup> de SHON de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

◆ **AUTRES CAS**

**12.5** - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** - Les aires de stationnement à usage collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis dans la zone de stationnement.

**13.2** - Dans les opérations d'aménagement un minimum de 10 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

Il pourra être envisagé une répartition différente des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres existantes ou à créer constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies...

**13.3** - Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait défini à l'article 6.1 par rapport à la limite d'emprise publique seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : érable champêtre, aubépine, orme champêtre, charme commun, noisetier, prunellier, cornouiller mâle, alisier torminal, ... à l'appui le cas échéant de la palette végétale située en annexe.

**13.4** - Les plantations à réaliser au titre d'Espace Boisé Classé à créer (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées conformément aux prescriptions suivantes :

*Les bandes boisées :*

Cette bande sera plantée d'arbres et d'arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre) : érable champêtre, aubépine, orme champêtre, charme commun, noisetier, prunellier, cornouiller mâle, alisier torminal, ... à l'appui le cas échéant de la palette végétale située en annexe, conformément à la côte portée sur le plan de zonage.

**13.5** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 5 - ZONE A

La zone A, espace réservé aux activités agricoles, comprenant un secteur Ap inconstructible protégé en raison de son recensement au titre de Natura 2000.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque d'inondation par des crues fréquentes ou des crues exceptionnelles, porté à la connaissance par la carte d'inondabilité hydrogéomorphologique de la Vallée du Bief. Ce risque est matérialisé sur le(s) plan(s) de zonage par une trame mouchetée rouge pour les crues fréquentes et bleu pour les crues exceptionnelles ; ces secteurs renvoient à des conditions spéciales au titre de l'article R. 123-11-10 du Code de l'Urbanisme destinées à maintenir libre le champ d'expansion des crues et ne pas exposer de nouvelles populations et nouveaux biens au risque.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Toutes les constructions, installations et aménagements autres que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics, ferroviaire notamment, ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont interdites.

#### Dans le secteur Ap :

**1.2** - Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles destinées à la protection et à la mise en valeur du site Natura 2000.

**1.3** – Dans la zone concernée par le risque inondation défini par l'Atlas des zones inondables du Bief, sont interdits toutes constructions et utilisations du sol nouvelles.

### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1** - Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage (bâtiment, mur, boisement, haie, arbre isolé, ...) repéré au plan de zonage en application du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation.

**2.2** - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

**2.3** - Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire.

### **ARTICLE A3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.2** - Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

**3.3** - Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

**3.4** - Sauf indication contraire portée au document graphique, la largeur des voies doit être portée hors zone agglomérée à :

- chemins communaux et ruraux : 8 m de plate-forme dont 6 m de chaussée,
- voies départementales : 10 m de plate-forme.

### **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **◆ EAU POTABLE**

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### **◆ ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).

##### ***Eaux pluviales***

**4.3** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**Autres réseaux**

**4.4** - En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

**ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Non réglementé.

**ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques si elles se situent en ordre continu ou semi-continu avec un bâtiment lui-même implanté à l'alignement des voies et emprises publiques ; les constructions implantées en ordre continu ou semi-continu peuvent également s'implanter en recul de l'emprise publique à condition de respecter un recul de 3 m minimum.

**6.2** - En zone agglomérée, les constructions nouvelles en ordre discontinu doivent s'implanter avec un recul de 3 m des voies et emprises publiques.

**6.3** - En dehors des zones agglomérées, les constructions doivent s'implanter à 15 m de l'axe de la voie et des emprises publiques.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.1, 6.2, 6.3) :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m<sup>2</sup>,
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

**6.4** - Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.

**ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.3** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

**ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - Non réglementé.

**ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - Non réglementé.

**ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

**10.1** - La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 8 m mesurés du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

**10.2** - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).

**10.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics, notamment ferroviaires, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

**ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS****◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

**◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

*Couvertures*

**11.2** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

Dans le cas de toitures en pente, les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées, ainsi que les toitures végétalisées.

**11.3** - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

**11.4** - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

**11.5** - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ;

**11.6** - Des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

*Façades*

**11.7** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur).

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.8** - Les volets en bois existants devront être restaurés.

*Epidermes*

**11.9** - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

**11.10** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**11.11** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

**11.12** - Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, les prescriptions suivantes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions.

**◆ CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES**

**11.13** - Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en bardage métallique.

**11.14** - Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

**11.15** - Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments neufs de grande surface et de grande hauteur, les teintes des matériaux en façade et couverture seront de teinte soutenue et en fonction de leur environnement : teintes en rapport avec les RAL 1019, 1032, 7022, 8025, 8014, 7006, 6013, 7032, 6011.

**11.16** - Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

**◆ CLOTURES**

**11.17** - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes : elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m sauf dans le cadre des infrastructures ferroviaires.

**◆ ELEMENTS BATIS A PROTEGER**

**11.18** - Les murs de clôture identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portes sur les plans de zonage sont à protéger et à mettre en valeur.

**11.19** - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**◆ INSTALLATIONS POUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE SOLAIRE**

**11.20** - Sur le bâti ancien, ces installations privilégieront une implantation le long d'un mur de clôture ou de façade en claustra (tubes sous-vide) ou en panneaux. Toutefois, sur les bâtiments secondaires les plus bas, avec une visibilité réduite depuis l'espace public une intégration en couverture sera autorisée.

**11.21** - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

**◆ INSTALLATIONS POUR LA PRODUCTION D'ELECTRICITE PHOTO ELECTRIQUE.**

**11.22** - Sur le bâti ancien, ces installations ne seront autorisées en couverture que sur les bâtiments secondaires les plus bas, de visibilité réduite depuis l'espace public et à condition que ce soit l'ensemble du pan de couverture du bâtiment concerné qui soit traité. En cas

d'impossibilité, le regroupement des initiatives sous forme d'énergie coopérative sur des bâtiments sans impact patrimonial sera à rechercher (en couverture d'un bâtiment agricole ou commercial).

**11.23** - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale

Dans tous les cas, les structures support des panneaux seront de même teinte que celle des panneaux.

#### **ARTICLE A12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations autorisées dans la zone à l'appui de la palette végétale jointe en annexe.

**13.3** - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse à l'appui de la palette végétale jointe en annexe.

**13.4** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**13.5** - Les plantations à réaliser portées au plan de zonage doivent être obligatoirement réalisées conformément à la cote et à l'appui de la palette végétale jointe en annexe.

#### **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 6 - ZONE N

La zone N s'étend sur des espaces naturels à protéger, et comprend un secteur Np correspondant à la prise en compte de la zone Natura 2000, un secteur NI réservé aux activités de loisirs ; la zone N comprend des constructions pré-existantes au PLU, dont le règlement d'urbanisme n'autorise qu'une évolutivité limitée en vue de protéger la zone Natura 2000.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque d'inondation par des crues fréquentes ou des crues exceptionnelles, porté à la connaissance par la carte d'inondabilité hydrogéomorphologique de la Vallée du Bief. Ce risque est matérialisé sur le(s) plan(s) de zonage par une trame mouchetée rouge pour les crues fréquentes et bleu pour les crues exceptionnelles ; ces secteurs renvoient à des conditions spéciales au titre de l'article R. 123-11-10 du Code de l'Urbanisme destinées à maintenir libre le champ d'expansion des crues et ne pas exposer de nouvelles populations et nouveaux biens au risque.

Dans cette zone, certains secteurs présentant un risque naturel d'inondation par phénomène de remontée de nappes sont soumis à conditions spéciales au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme ; ces secteurs sont matérialisé sur le(s) plan(s) de zonage par une trame mouchetée de croisillons.

### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

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

- 1.1 – Dans la zone N et ses secteurs Np et NI, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### *Constructions*

2.1 - L'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de SHON au total par unité foncière, à l'issue du projet d'extension.

**2.2** - Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés à condition qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes qu'elles se situent à proximité immédiate de celles-ci et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

**2.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans les zones délimitées par la trame de la zone inondable de la Vallée du Bief et la trame de la zone inondable par remontée de nappe :

Seules sont autorisées sous conditions :

**2.4** - Les changements de destination des constructions, sous réserve qu'il n'y ait pas :

- création de nouveau(x) logement(s) ;
- augmentation du nombre de personnes exposées aux risques ;
- augmentation de la vulnérabilité des biens.

**2.5** - Les extensions limitées à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet pourra être admise, sous réserve qu'il n'y ait :

- pas de création de nouveau(x) logement(s) ;
- pas d'augmentation de la vulnérabilité des biens,
- pas de gêne au libre écoulement des eaux.

**2.6** - La reconstruction totale ou partielle, dans la limite de l'emprise au sol et de la SHOB initiales, de tout ou partie d'édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve :

- d'assurer la sécurité des personnes (création de zones refuges,...) ;
- de ne pas augmenter la vulnérabilité (implantation différente, mise hors d'eau, ...).

**2.7** - Les piscines à usage privatif, sous réserve qu'elles soient enterrées et réalisées sans exhaussement.

Dans le secteur NI du Plan d'eau des Trois Fontaines :

Toutes les constructions autorisées dans ce secteur devront faire l'objet d'une évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000, au titre de l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement.

**2.8** - Seuls sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au site :

- Les constructions nécessaires à l'aménagement du centre communal de loisirs les Rainettes,
- Les constructions nécessaires à l'accueil du public au plan d'eau des Trois Fontaines, à savoir poste de secours et local de restauration rapide,
- L'aménagement d'une aire naturelle de camping municipale, dans la limite de 20 emplacements,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.9** – Dans le secteur couvert par la trame zone inondable ne sont autorisées, à condition de ne pas porter atteinte au site :

- en zone de crue fréquente que les constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau et les constructions à usage de restauration, sous réserve que leur superficie soit limitée à 50 m<sup>2</sup> de SHOB et que le bâtiment soit ouvert afin de ne pas constituer une entrave au libre écoulement des eaux
- en zone de crue exceptionnelle, les constructions nécessaires à l'aménagement du centre de loisirs communal des Rainettes.

Dans le secteur NI de Chassagne, sont en outre autorisés :

**2.10** - Les constructions et les installations nouvelles nécessaires à l'aménagement d'aire naturelle de camping, à condition de ne pas excéder une capacité de 20 emplacements.

Dans le secteur NI du Moulin des Pierres Blanches, sont en outre autorisés :

**2.11** - Les constructions et les installations nouvelles nécessaires à l'aménagement du Conservatoire des Arts et Traditions Populaires.

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

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

Toutes les constructions autorisées dans ce secteur devront faire l'objet d'une évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation du site Natura 2000, au titre de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **◆ EAU POTABLE**

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Monsieur le Préfet doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau, une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

**4.1** - Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### **◆ ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).

##### ***Eaux pluviales***

**4.3** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.4** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

**ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Non réglementé.

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

6.1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques si elles se situent en ordre continu ou semi-continu avec un bâtiment lui-même implanté à l'alignement des voies et emprises publiques ; les constructions implantées en ordre continu ou semi-continu peuvent également s'implanter en recul de l'emprise publique à condition de respecter un recul de 3 m minimum.

6.2 - En zone agglomérée, les constructions nouvelles en ordre discontinu doivent s'implanter avec un recul de 3 m des voies et emprises publiques.

6.3 - En dehors des zones agglomérées, les constructions doivent s'implanter :

- à 10 m des voies et des emprises publiques départementales,
- à 3 m des voies et des emprises publiques communales.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.1, 6.2, 6.3).

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.
- les piscines.

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

7.1 - Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

7.2 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique,...), dont la surface hors œuvre n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices, réceptrices).

7.3 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

7.4 - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

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

8.1 - Non réglementé.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS****DEFINITION :**

L'emprise au sol correspond à la surface hors œuvre brute du niveau édifié sur le sol.

9.1 - Non réglementé.

Dans le secteur NI du plan d'eau des Trois Fontaines :

9.2 - L'emprise au sol du poste de secours est limitée à 35 m<sup>2</sup>.

9.3 - L'emprise au sol du local de restauration rapide est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

9.4 - L'emprise au sol du centre communal de loisirs des Rainettes est limitée à 300 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur NI du Moulin des Pierres Blanches :

9.5 - L'emprise au sol est limitée à 300 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur NI de Chassagne :

9.6 - L'emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m mesurée du sol naturel au faîtage.

Toutefois, en cas de travaux de surélévation ou de reconstruction après sinistre, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

##### **◆ OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole dans le paysage.

##### **◆ PROJET ARCHITECTURAL**

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

##### **◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

Compte tenu du caractère de hameau ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.1 - Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

##### *Couvertures*

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée.

11.3 - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

11.4 - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

### *Façades*

**11.5** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur).

**11.6** - Les volets en bois existants devront être restaurés.

### *Epidermes*

**11.7** - Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

**11.8** - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

**11.9** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

**11.10** - Dans le cas de projet d'architecture d'inspiration contemporaine s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale (emploi de matériaux renouvelables, ...) ou d'installation de système de production domestique d'énergie renouvelable, les prescriptions précédentes peuvent ne pas être appliquées à ces constructions.

### ◆ CLOTURES

**11.11** - Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

### ◆ LES ELEMENTS BATIS A PROTEGER

**11.12** - Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans sont à protéger ou à mettre en valeur.

### ◆ INSTALLATIONS POUR LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE SOLAIRE

**11.13** - Sur le bâti ancien, ces installations privilégieront une implantation le long d'un mur de clôture ou de façade en claustra (tubes sous-vide) ou en panneaux. Toutefois, sur les bâtiments secondaires les plus bas, avec une visibilité réduite depuis l'espace public une intégration en couverture sera autorisée.

**11.14** - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale.

### ◆ INSTALLATIONS POUR LA PRODUCTION D'ELECTRICITE PHOTO ELECTRIQUE.

**11.15** - Sur le bâti ancien, ces installations ne seront autorisées en couverture que sur les bâtiments secondaires les plus bas, de visibilité réduite depuis l'espace public et à condition que ce soit l'ensemble du pan de couverture du bâtiment concerné qui soit traité. En cas d'impossibilité, le regroupement des initiatives sous forme d'énergie coopérative sur des bâtiments sans impact patrimonial sera à rechercher (en couverture d'un bâtiment agricole ou commercial).

**11.16** - Sur le bâti neuf, les équipements seront pris en compte dès la conception pour permettre une intégration maximale

Dans tous les cas, les structures support des panneaux seront de même teinte que celle des panneaux.

**ARTICLE N 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2 - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations autorisées dans la zone, à l'appui de la palette végétale jointe en annexe.

13.3 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, à l'appui de la palette végétale jointe en annexe.

13.4 - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

13.6 - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

13.7 - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Non réglementé.

**ANNEXES**

## PALETTE VEGETALE ESSENCES ARBORESCENTES



1



2



3



4



5



6



7



8

1 Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)

2 Erable champêtre (*Acer campestre*)

3 Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)

4 Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)

5 Orme champêtre (*Ulmus campestris*)

6 Peuplier noir (*Populus nigra*)

7 Charme commun (*Carpinus betulus*)

8 Noisetier coudrier (*Corylus avellana*)

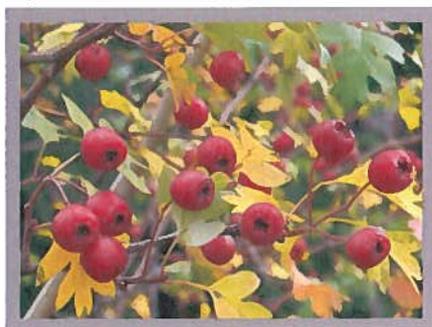
## PALETTE VEGETALE ESSENCES ARBUSTIVES



1



2



3



4



5



6



7



8

1 Alisier terminal (*Sorbus torminalis*)

2 Saule cendré (*Salix cinerea*)

3 Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*)

4 Camerisier à balais (*Lonicera xylosteum*)

5 Cornoullier mâle (*Cornus mas*)

6 Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)

7 Prunellier (*Prunus spinosa*)

8 Sureau noir (*Sambucus nigra*)