



**Commune de BEAUPONT**  
DEPARTEMENT DE L'AIN

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**APPROBATION**  
**4a - Règlement**

PRÉFECTURE DE L'AIN

reçu  
le

26 FEV. 2020

Direction des collectivités  
et de l'appui territorial

Élaboration de PLU prescrite le : 22/01/2015 complétée  
le 02/06/2016

Élaboration du PLU approuvé le : 13/02/2020

Vu pour rester annexé à la délibération  
du 13 février 2020  
Le Maire,  
Georges GOULY





Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Il fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols.

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

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme.
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L424-1 du code de l'urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes : (Code de la santé publique, Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Voirie Routière, Code général des collectivités territoriales, Code Forestier, le code du patrimoine, le Règlement Sanitaire départemental , Code Minier, Code Rural, le code de l'environnement, les autres législations et réglementations en vigueur).
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- e) Demeurent applicables les articles L 210-1 et suivants du Code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.
- f) Compatibilité des règles de lotissements et de celles du Plan Local d'Urbanisme : En application de l'article L.442-9 et suivants du code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement , notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

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

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

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à protéger ; y figure également un emplacement réservé à un ouvrage public dont la description est inscrite au plan de zonage.

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

- La zone **UA**, est une zone d'urbanisation de centre bourg à dominante d'habitat.  
Elle comprend un secteur **UAi**, correspondant aux secteurs de la zone UA impactés par un risque d'inondation.
- La zone **UB** est une zone d'urbanisation correspondant aux hameaux densifiables.
- La zone **UX** est une zone équipée réservée à l'implantation d'activités économiques.  
Elle comprend un secteur **UXa** réservée à l'accueil d'activité économique à vocation artisanale.
- La zone **UE** est une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements publics.  
Elle comprend un secteur **UEf** réservé aux équipements du foyer médicalisé Saint Joseph.

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

- La zone **1AU**, zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat.
- La zone **2AU**, zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat.

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

- La zone **A** correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger de l'urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

- La zone **N** désigne une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison d'une part de l'existence de risques naturels ou de nuisances, et d'autre part en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un secteur **Ni**, correspondant aux secteurs de la zone N impactés par un risque d'inondation.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE**

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes. Par « adaptations mineures », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

#### **ARTICLE 5 - RECONSTRUCTION**

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### **ARTICLE 6 - RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS**

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée de manière exceptionnelle, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

#### **ARTICLE 7 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.

Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article R421-27 et R421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant doivent être précédés d'une demande d'autorisation, à l'exception des travaux de ravalement.

## **SOMMAIRE**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	8
ZONE UA .....	9
ZONE UB.....	19
ZONE UE.....	32
ZONE UX .....	41
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	52
ZONE 1AU.....	53
ZONE 2AU.....	63
ZONE 2AUX.....	66
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	69
ZONE A .....	70
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	83
ZONE N .....	84
ANNEXES .....	97



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

# ZONE UA

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA recouvre la partie urbaine dense de centre-bourg, dans laquelle le bâti ancien est dominant.

Elle a pour vocation principale l'habitat mais reste ouverte aux commerces, services, équipements publics et toute activité n'entraînant pas de nuisance ou qui serait incompatible avec la vocation principale de la zone.

Elle comprend un secteur **UAi** correspondant aux secteurs de centre-bourg impactés par un risque d'inondation.

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

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

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole
- d'exploitation forestière
- de commerce de gros
- d'industrie
- de bureau
- d'entrepôt
- de centres de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine (telles que les commerces de proximité...).
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

Le secteur **UAi** sont interdites les constructions, aménagements et occupations du sol non

prévues à l'article 2.

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

Sont notamment admises sous condition :

- Dans la mesure où l'activité ou la fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants : les équipements d'intérêt collectifs et de services publics, le commerce de détail, l'hébergement hôtelier et touristique, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration, les cinémas.
- L'extension des constructions à usage artisanal et d'entrepôts dans la limite globale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total par tènement (bâtiment existant et extension).

Dans le secteur **UAi**, sont uniquement admises sous condition :

Les extensions\* des bâtiments d'habitation sous les réserves cumulatives suivantes :

- Surface complémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>

Les annexes\* des bâtiments d'habitation sous les réserves cumulatives suivantes :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup>
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

Dans la mesure où l'activité ou la fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants : les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Dans le secteur impacté par un linéaire artisanal et commercial :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaire artisanal et commercial** » doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, ou cafés, ou restaurants. Le changement de destination vers une autre destination telle que l'habitat est interdit. Cette disposition ne s'applique pas aux locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 3 ans.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

**Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité. La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à

autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

**Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151 19°**, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

## **SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UA 3 – DESSERTE PAR LES VOIES**

#### **1 – Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès.

Toute opération doit contenir le minimum d'accès sur les voies publiques pour des raisons de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

#### **2 – Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, doivent disposer d'une largeur minimale de chaussée de 4 m dans le cas d'une voie à double sens.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent toutefois être admises à condition d'être aménagées d'aires de retournement afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour et de manière à consommer la moindre superficie.

#### **3 – Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Leur largeur ne peut être inférieure à 1,40m.

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

### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 3 – Évacuation des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être prises afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues...

Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

### 4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

## **ARTICLE UA 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Néant

## **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Condition de mesure : Le retrait des constructions par rapport aux emprises des voies et emprises publiques est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Les débords de toitures ne sont pas compris dans le calcul du retrait.

Toute installation ou construction doit être édifiée :

- Soit en limite de référence (le débord de toiture dans ce cas est pris en compte, il peut donc être en limite).
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour la reconstruction à l'identique.

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Condition de mesure : Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de ladite limite. Les débords de toitures ne sont pas compris dans le retrait.

Toute installation ou construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieur à 3m.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les annexes liées à l'habitat, d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Néant.

### **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Définition de l'emprise au sol: L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 40% de la surface du tènement.

L'emprise au sol globale (existant + extensions + annexes) des constructions à destination d'artisanat et d'entrepôt est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Condition de mesure: la hauteur des constructions est mesurée en tout point, depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.

Définition du faîtage: le point le plus haut de la toiture (hors éléments techniques de type cheminées.).

La hauteur des constructions est limitée à 9 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

### **ARTICLE UA 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES ET DES CLÔTURES**

#### Généralités

La conception des constructions, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnement de la structure urbaine (rue, bâti existant...)

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,

- les annexes (telles que garages, remises, celliers) seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal.
- les lignes de façades devront de préférence suivre les lignes de crête et les façades principales être parallèles aux courbes de niveau,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style, les matériaux d'origine et l'existant.

#### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme afin de les fondre dans leur environnement.

#### 1- Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### Dispositions relatives aux talus

Un équilibre entre le déblai et le remblai est recherché.

Les pentes doivent être adaptées au mieux au terrain naturel.

Les talus doivent être plantés.

#### 2- Toiture

Pour les bâtiments d'habitation :

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 60%, celle-ci sera la même pour l'ensemble des pans d'une même toiture.

Les toitures pourront admettre 2,3 ou 4 pans par volume.

Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à 1 pan sont autorisées pour les constructions qu'elles soient accolées ou non à la construction principale, dont la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et pour les toitures végétales.

Les toitures des extensions doivent être en harmonie avec l'existant dans leurs coloris, formes et matériaux.

Les éléments de captage de l'énergie solaire doivent être intégrés à la toiture.

L'utilisation des tuiles plates de bourgogne devra être favorisée pour la couverture.

Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli ou de type provençal.

Les tuiles d'aspect ou de couleur ardoise sont interdites.

Pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

Les dispositions précédentes s'appliquent.

Il est toutefois fait exception pour les toitures terrasses qui sont autorisées pour les constructions à destination industrielle, artisanale et commerciale sans limitation de surface.

### 3- Éléments de surface

#### Généralités

Les matériaux précaires sont exclus.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

#### Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».

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

Coloris et matériaux :

Les enduits blancs et les couleurs vives sont interdites, sauf de manière ponctuelle pour mettre en valeur des éléments de composition de la façade.

Les coloris des façades devront être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

Le bardage bois peut être autorisé sous réserve de respecter les coloris du nuancier.

De plus pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

L'utilisation du bardage est autorisée.

Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade, relevant par exemple de la signalétique d'entreprise.

#### De plus pour les bâtiments à destination agricole :

L'utilisation du bardage est autorisée pour les constructions à destination agricole.

#### 4- Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, leurs coloris et matériaux doivent être en adéquation avec ceux de la construction principale.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser :

- sur la voie publique : 1,80 mètres, sauf prolongement de l'existant qui peut alors être édifier à hauteur égale.
- En limites séparatives : 2,20 m de hauteur

En limite de l'espace public les clôtures seront composées soit :

- d'un muret bas d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif ajouré pour une hauteur totale de 1,80m maximum.
- de haies végétales

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

Enfin, la hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.).

#### 5- Dispositions particulières aux bâtiments mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

#### 6- Recherche architecturale

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

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

### **Sous-section 3b – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

## **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATION - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts. Ils représenteront un minimum de 10% de la surface du tènement.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

## **ARTICLE UA 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES**

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols (traitement des espaces de stationnement, espaces libres...).

## **ARTICLE UA 15 – STATIONNEMENTS**

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

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

# ZONE UB

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB est une zone à caractère principal d'habitation qui recouvre les hameaux densifiables de la commune.

Sont également présents dans cette zone :

- Servitudes AC1 : Protection des Monuments Historiques
- Zone de nuisance sonore liée à la présence de l'autoroute A39

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

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

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation forestière
- d'exploitation agricole
- d'hébergement
- de restauration
- de commerce de détail
- de commerce de gros
- de cinéma
- de locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- d'établissement d'enseignement
- d'établissement de santé et d'action sociale
- de salle d'art et de spectacle
- les équipements sportifs
- d'industrie
- d'entrepôt
- de bureau
- de centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois

- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

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

Dans la mesure où l'activité ou la fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants :

- l'extension des constructions à usage artisanal et d'entrepôt dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total (bâtiment existant et extension).
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'hébergement hôtelier et touristique
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

Les extensions\* des bâtiments d'habitation sous les réserves cumulatives suivantes :

- Surface complémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>

Les annexes\* des bâtiments d'habitation sous les réserves suivantes :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup>
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

De plus, dans le secteur impacté par le **périmètre de la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A39 qui est inconstructible**, s'applique les restrictions prévues par les articles L 111-6 et L 111-7 du code de l'urbanisme :

Ainsi, seules sont autorisées les constructions suivantes et dans le cadre des conditions définies ci-dessus à l'article 2 :

- *« Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Les réseaux d'intérêt public ;*
- *Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine*

*public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;*

- *L'adaptation, le changement de destination pour les bâtiments, la réfection ou l'extension de constructions existantes. »*

**Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité. La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Dans la **zone de nuisances sonores de l'A39**, les bâtiments d'habitation devront présenter un isolement acoustiques minimum tel que prévu à l'article 3-2 alinéa de l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999 fixant le classement sonore des infrastructures terrestres (cf.- Annexe 2 du PLU).

## **SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE UB 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

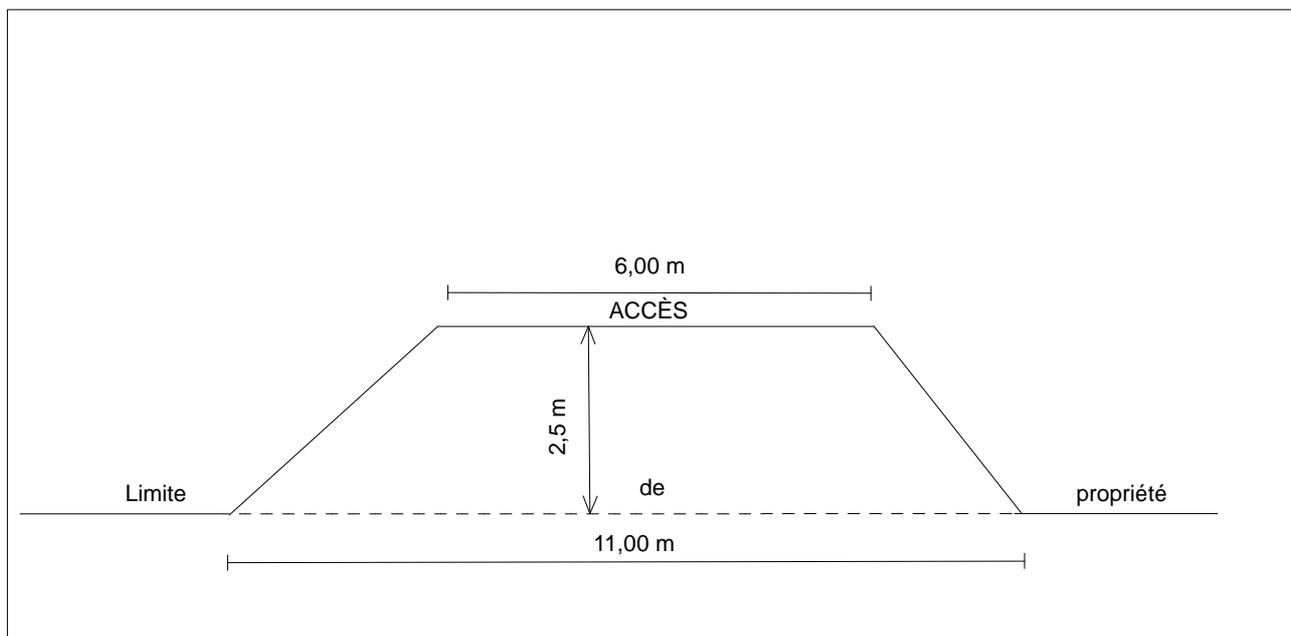
#### 1 – Accès

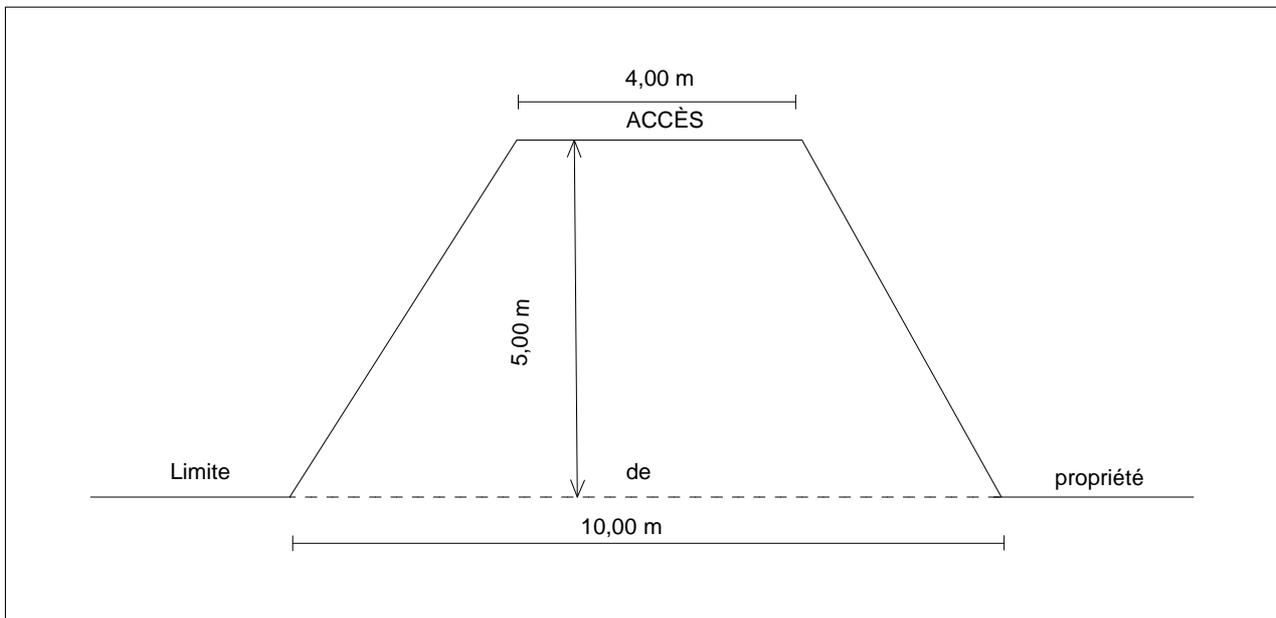
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès.

Toute opération doit contenir le minimum d'accès sur les voies publiques pour des raisons de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès un retrait du portail d'accès automobile peut être imposé. Ce retrait devra respecter l'un des gabarits suivants :





## 2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, doivent disposer d'une largeur minimale de chaussée de 4 m dans le cas d'une voie à double sens.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent toutefois être admises à condition d'être aménagées d'aires de retournement afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour et de manière à consommer la moindre superficie.

## 3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Leur largeur ne peut être inférieure à 1,40m.

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

### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 3 – Évacuation des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être prises afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues...

Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

### 4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

## **ARTICLE UB 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Néant

## **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Condition de mesure : Le retrait des constructions par rapport aux emprises des voies et emprises publiques est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Les débords de toitures ne sont pas compris dans le retrait.

Toute installation ou construction doit être édifée avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour la reconstruction à l'identique.

Attention, ce secteur est impacté en partie par le périmètre de la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A39 qui est inconstructible en raison des nuisances sonores générées par l'A39.

#### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Condition de mesure : Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de ladite limite. Les débords de toitures ne sont pas compris dans le retrait.

Toute installation ou construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Les annexes liées à l'habitat, d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Néant.

### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Définition de l'emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 40% de la surface du tènement.

L'emprise au sol globale (existant + extensions + annexes) des constructions à destination d'artisanat et d'entrepôt est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ne sont pas règlementés.

### **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Condition de mesure : la hauteur des constructions est mesurée en tout point, depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.

Définition du faîtage : le point le plus haut de la toiture (hors éléments techniques de type cheminées.).

La hauteur des constructions est limitée à 9 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

### **ARTICLE UB 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES ET DES CLÔTURES**

#### Généralités

La conception des constructions, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnement de la structure urbaine (rue, bâti existant...)

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes (telles que garages, remises, celliers) seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux
- les lignes de faîtages devront de préférence suivre les lignes de crête et les façades principales être parallèles aux courbes de niveau,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style, les matériaux d'origine et l'existant.

#### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme afin de les fondre dans leur environnement.

#### 1- Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### Dispositions relatives aux talus

Un équilibre entre le déblai et le remblai est recherché.

Les pentes doivent être adaptées au mieux au terrain naturel.

Les talus doivent être plantés.

#### 2- Toiture

Pour les bâtiments d'habitation :

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 60%, celle-ci sera la même pour l'ensemble des pans d'une même toiture.

Les toitures pourront admettre 2,3 ou 4 pans par volume.

Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à 1 pan sont autorisées pour les constructions qu'elles soient accolées ou non à la construction principale et dont la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les toitures des extensions doivent être en harmonie avec l'existant dans leurs coloris, formes et matériaux.

Les éléments de captage de l'énergie solaire doivent être intégrés à la toiture.

L'utilisation des tuiles plates de bourgogne devra être favorisée pour la couverture.

Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli ou de type provençal.

Les tuiles d'aspect ou de couleur ardoise sont interdites.

#### Pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

Les dispositions précédentes s'appliquent.

Il est toutefois fait exception pour les toitures terrasses qui sont autorisées pour les constructions à destination industrielle, artisanale et commerciale sans limitation de surface.

### 3- Éléments de surface

#### Généralités

Les matériaux précaires sont exclus.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>).

#### Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».

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

Coloris et matériaux :

Les enduits blancs et les couleurs vives sont interdits, sauf de manière ponctuelle pour mettre en valeur des éléments de composition de la façade.

Les coloris des façades devront être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

Le bardage bois peut être autorisé sous réserve de respecter les coloris du nuancier.

#### De plus pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

L'utilisation du bardage est autorisée.

Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade, relevant par exemple de la signalétique d'entreprise.

#### Pour les bâtiments à destination agricole :

L'utilisation du bardage est autorisée pour les constructions à destination agricole.

#### 4- Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, leurs coloris et matériaux doivent être en adéquation avec ceux de la construction principale.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser :

- sur la voie publique : 1,80 mètres, sauf prolongement de l'existant.
- En limites séparatives : 2,20 m de hauteur

En limite de l'espace public les clôtures seront composées soit :

- d'un muret bas d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif ajouré pour une hauteur totale de 1,80m maximum.
- de haies végétales

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

Enfin, la hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.).

#### 5- Dispositions particulières aux bâtiments mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

#### 6- Recherche architecturale

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

## **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

### **Sous-section 3b – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

## **ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts. Ils représenteront un minimum de 10% de la surface du tènement.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

## **ARTICLE UB 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES**

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols traitement des espaces de stationnement, espaces libres...).

## **ARTICLE UB 15 – STATIONNEMENTS**

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

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



# ZONE UE

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est réservée à l'accueil des équipements collectifs du secteur centre bourg, liés aux activités scolaires, sportives, culturelles et de loisirs.

Elle comprend un secteur UEf destiné strictement aux équipements liés à la structure du foyer médicalisé Saint Joseph.

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

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

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation forestière
- d'exploitation agricole
- de logement, sous réserve de l'article 2
- d'hébergement, sous réserve de l'article 2
- d'artisanat et de commerce de détail
- de restauration
- de commerce de gros
- d'activité de service avec clientèle
- d'hébergement hôtelier et touristique
- de cinéma
- d'industrie
- d'entrepôt
- de bureau
- de centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanage, hors des terrains aménagés à cet effet et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs

- les parcs d'attraction ouverts au public
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

Dans le secteur UEf sont également interdites les constructions à destination :

- d'établissement d'enseignement
- de salle d'art et de spectacle
- les équipements sportifs

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

Dans le secteur UEf, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises qu'à condition d'être strictement liées à l'activité du foyer médicalisé :

- les constructions à usage de logement et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est rendue nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de cet équipement
- les établissements de santé et d'action sociale
- l'hébergement
- les locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Dans la mesure où l'activité ou la fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Dans l'ensemble de la zone :

**Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151 19°**, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

**Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité. La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

## **SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE UE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1 – Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès.

Toute opération doit contenir le minimum d'accès sur les voies publiques pour des raisons de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

#### **2 – Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, doivent disposer d'une largeur minimale de chaussée de 4 m dans le cas d'une voie à double sens.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent toutefois être admises à condition d'être aménagées d'aires de retournement afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour et de manière à consommer la moindre superficie.

#### **3 – Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Leur largeur ne peut être inférieure à 1,40m.

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 3 – Évacuation des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être prises afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues...

Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

### 4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

## **ARTICLE UE 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Néant

## **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

#### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Néant.

#### **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Néant.

#### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **ARTICLE UE 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES ET DES CLÔTURES**

##### Généralités

La conception des constructions, quelle soit traditionnelle ou contemporaine, doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rue, bâti existant...)

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux
- les lignes de faîtages devront de préférence suivre les lignes de crête et les façades principales être parallèles aux courbes de niveau,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style, les matériaux d'origine et l'existant.

#### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme afin de les fondre dans leur environnement.

#### 1- Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### Dispositions relatives aux talus

Un équilibre entre le déblai et le remblai est recherché.

Les pentes doivent être adaptées au mieux au terrain naturel.

Les talus doivent être plantés.

#### 2- Toiture

##### Pour les bâtiments d'habitation :

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 60%, celle-ci sera la même pour l'ensemble des pans d'une même toiture.

Les toitures pourront admettre 2,3 ou 4 pans par volume.

Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à 1 pan sont autorisées pour les constructions qu'elles soient accolées ou non à la construction principale et dont la surface est inférieure à 30 m2 de surface de plancher.

Les toitures des extensions doivent être en harmonie avec l'existant dans leurs coloris, formes et matériaux.

Les éléments de captage de l'énergie solaire doivent être intégrés à la toiture.

L'utilisation des tuiles plates de bourgogne devra être favorisée pour la couverture.

Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli ou de type provençal.

Les tuiles d'aspect ou de couleur ardoise sont interdites.

#### Pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

Les dispositions précédentes s'appliquent.

Il est toutefois fait exception pour les toitures terrasses qui sont autorisées pour les constructions à destination industrielle, artisanale et commerciale sans limitation de surface.

### 3- Éléments de surface

#### Généralités

Les matériaux précaires sont exclus.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m2 d'emprise au sol).

#### Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».

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

Coloris et matériaux :

Les enduits blancs et les couleurs vives sont interdits, sauf de manière ponctuelle pour mettre en valeur des éléments de composition de la façade.

Les coloris des façades devront être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

Le bardage bois peut être autorisé sous réserve de respecter les coloris du nuancier.

#### De plus pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

L'utilisation du bardage est autorisée.

Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade, relevant par exemple de la signalétique d'entreprise.

#### De plus pour les bâtiments à destination agricole :

L'utilisation du bardage est autorisée pour les constructions à destination agricole.

#### 4- Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, leurs coloris et matériaux doivent être en adéquation avec ceux de la construction principale.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser :

- sur la voie publique : 1,80 mètres, sauf prolongement de l'existant.
- En limites séparatives : 2,20 m de hauteur

En limite de l'espace public les clôtures seront composées soit :

- d'un muret bas d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif ajouré pour une hauteur totale de 1,80m maximum.
- de haies végétales

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

Enfin, la hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc).

#### 5- Dispositions particulières aux bâtiments mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

#### 6- Recherche architecturale

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

## **ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

### **Sous-section 3b – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

## **ARTICLE UE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts. Ils représenteront un minimum de 10% de la surface du tènement.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

## **ARTICLE UE 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES**

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. (Traitement des espaces de stationnement, espaces libres...).

## **ARTICLE UE 15 – STATIONNEMENTS**

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

# ZONE UX

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX est réservée à l'accueil d'activités industrielles.

Elle comprend un secteur UXa dont la vocation est d'accueillir exclusivement des constructions à usage d'artisanat.

Sont également présents dans cette zone :

- Zone de nuisance sonore liée à la présence de l'autoroute A39

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

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

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation forestière
- d'exploitation agricole
- de logement dans la zone UX et sous réserve de l'article 2 dans le secteur UXa
- de commerce de détail sous réserve de l'article 2
- d'artisanat dans la zone UX uniquement et sous réserve de l'article 2 dans le secteur UXa
- d'hébergement
- de restauration
- d'activité de service avec clientèle
- d'hébergement hôtelier et touristique
- de cinéma
- de locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- d'établissement d'enseignement
- d'établissement de santé et d'action sociale
- de salle d'art et de spectacle
- d'équipement sportifs et autres équipements recevant du public

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée

supérieure à trois mois

- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

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

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

- Les constructions à usage de logement à condition d'être liées à l'activité et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements et sous réserve d'être intégré au bâtiment d'activité et dans la limite totale de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le commerce de détail lié à une activité industrielle de production sur le site, de type espace d'exposition dans la limite de 25% de la surface de plancher globale du tènement.

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

- Les constructions à usage artisanal dans la mesure où l'activité ou la fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Le commerce de détail lié à une activité artisanale sur le site, de type espace d'exposition dans la limite de 25% de la surface de plancher globale du tènement.

Dans l'ensemble de la zone, dans la mesure où l'activité ou la fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

De plus, dans le secteur impacté par le **périmètre de la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A39 qui est inconstructible**, s'applique les restrictions prévues par les articles L 111-6 et L 111-7 du code de l'urbanisme :

Ainsi, seules sont autorisées les constructions suivantes et dans le cadre des conditions définies ci-dessus à l'article 2 :

- *« Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Les réseaux d'intérêt public ;*

- *Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;*
- *L'adaptation, le changement de destination pour les bâtiments, la réfection ou l'extension de constructions existantes. »*

**Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité. La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Dans la **zone de nuisances sonores de l'A39**, les bâtiments d'habitation devront présenter un isolement acoustiques minimum tel que prévu à l'article 3-2 alinéa de l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999 fixant le classement sonore des infrastructures terrestres (cf.- Annexe 2 du PLU).

## **SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE UX 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1 – Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès.

Toute opération doit contenir le minimum d'accès sur les voies publiques pour des raisons de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

#### **2 – Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, doivent disposer d'une largeur minimale de chaussée de 4 m dans le cas d'une voie à double sens.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent toutefois être admises à condition d'être aménagées d'aires de retournement afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour et de manière à consommer la moindre superficie.

### 3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Leur largeur ne peut être inférieure à 1,40m.

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

### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 3 – Évacuation des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être prises afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues...

Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

### 4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

## **ARTICLE UX 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Néant

## **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Condition de mesure : Le retrait des constructions par rapport aux emprises des voies et emprises publiques est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Les débords de toitures ne sont pas compris dans le retrait.

Toute installation ou construction doit être édifiée avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour la reconstruction à l'identique.

Attention, ce secteur est impacté en partie par le périmètre de la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A39 qui est inconstructible en raison des nuisances sonores générées par l'A39.

#### **ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Condition de mesure : Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de ladite limite. Les débords de toitures ne sont pas compris dans le retrait.

Dans la zone UX : Toute installation ou construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UXa : Toute installation ou construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

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

#### **ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Néant.

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

Néant.

#### **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

#### **ARTICLE UX 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES ET DES CLÔTURES**

##### Généralités

La conception des constructions, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnement de la structure urbaine (rue, bâti existant...)

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers elles seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux
- les lignes de faîtages devront de préférence suivre les lignes de crête et les façades principales être parallèles aux courbes de niveau,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme afin de les fondre dans leur environnement.

### 1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

### Dispositions relatives aux talus

Un équilibre entre le déblai et le remblai est recherché.

Les pentes doivent être adaptées au mieux au terrain naturel.

Les talus doivent être plantés.

### 2. Toiture

#### Pour les bâtiments d'habitation :

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 60%, celle-ci sera la même pour l'ensemble des pans d'une même toiture.

Les toitures pourront admettre 2,3 ou 4 pans par volume.

Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à 1 pan sont autorisées pour les constructions qu'elles soient accolées ou non à la construction principale et dont la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les toitures des extensions doivent être en harmonie avec l'existant dans leurs coloris, formes et matériaux.

Les éléments de captage de l'énergie solaire doivent être intégrés à la toiture.

L'utilisation des tuiles plates de bourgogne devra être favorisée pour la couverture.

Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli ou de type provençal.

Les tuiles en ardoise sont interdites.

Les tuiles d'aspect ou de couleur ardoise sont interdites.

#### Pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

Les dispositions précédentes s'appliquent.

Il est toutefois fait exception pour les toitures terrasses qui sont autorisées pour les constructions à destination industrielle, artisanale et commerciale sans limitation de surface.

### 3. Éléments de surface

#### Généralités

Les matériaux précaires sont exclus.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m d'emprise au sol<sup>2</sup>).

#### Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».

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

Coloris et matériaux :

Les enduits blancs et les couleurs vives sont interdits, sauf de manière ponctuelle pour mettre en valeur des éléments de composition de la façade.

Les coloris des façades devront être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

Le bardage bois peut être autorisé sous réserve de respecter les coloris du nuancier.

#### De plus pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

L'utilisation du bardage est autorisée.

Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade, relevant par exemple de la signalétique d'entreprise.

### 4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, leurs coloris et matériaux doivent être en adéquation avec ceux de la construction principale.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser :

- sur la voie publique : 1,80 mètres, sauf prolongement de l'existant.
- En limites séparatives : 2,20 m de hauteur

En limite de l'espace public les clôtures seront composées soit :

- d'un muret bas d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif ajouré pour une hauteur totale de 1,80m maximum.
- de haies végétales

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

Enfin, la hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

#### 5. Dispositions particulières aux bâtiments mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

#### 6. Recherche architecturale

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

### **ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

### **Sous-section 3b – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

### **ARTICLE UX 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

#### **ARTICLE UX 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES**

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols (traitement des espaces de stationnement, espaces libres...).

#### **ARTICLE UX 16 – STATIONNEMENTS**

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

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# ZONE 1AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU, dotée d'équipements de dimension suffisante en périphérie immédiate, est destinée à l'urbanisation à court terme.

Sa vocation est d'accueillir dès à présent des constructions à usage d'habitation, ceci dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

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

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

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole
- d'exploitation forestière
- d'hébergement
- d'artisanat et de commerce de détail
- de restauration
- de commerce de gros
- d'hébergement hôtelier et touristique
- de locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- d'établissement d'enseignement
- d'établissement de santé et d'action sociale
- de salle d'art et de spectacle
- d'équipement sportifs et autres équipements recevant du public
- de cinéma
- d'industrie
- d'entrepôt
- bureau
- de centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

## **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions autorisées dans la zone 1AU devront respecter les zones d'implantations figurant sur les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'ils existent (OAP secteur Ouest).

Tout aménagement ou construction dans un secteur repéré comme zone humide sur les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation devra respecter les dispositifs de compensation conformément aux réglementations en vigueur.

Dans la mesure où l'activité ou la fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants :

- les locaux technique et industriels des administrations publiques et assimilées
- les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Les extensions\* des bâtiments d'habitation sous les réserves cumulatives suivantes :

- Surface complémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>

Les annexes\* des bâtiments d'habitation sous les réserves suivantes :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup>
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

**Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité. La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

## **SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE 1 AU 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1 – Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès.

Toute opération doit contenir le minimum d'accès sur les voies publiques pour des raisons de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

#### **2 – Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, doivent disposer d'une largeur minimale de chaussée de 4 m dans le cas d'une voie à double sens.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent toutefois être admises à condition d'être aménagées d'aires de retournement afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour et de manière à consommer la moindre superficie.

#### **3 – Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Leur largeur ne peut être inférieure à 1,40m.

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

### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 3 – Évacuation des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être prises afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues...

Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

### 4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

## **ARTICLE 1AU 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Les aménagements doivent prévoir la mise en place sous voirie collective de fourreaux pour la desserte de l'ensemble des bâtiments prévus par des réseaux de communication électronique.

## **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions est règlementée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

#### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Condition de mesure : Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de ladite limite. Les débords de toitures ne sont pas compris dans le retrait.

Toute installation ou construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les annexes liées à l'habitat, d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Néant.

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

Définition de l'emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est limitée à 40% de la surface du tènement.

### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Condition de mesure : la hauteur des constructions est mesurée en tout point, depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.

Définition du faîtage : le point le plus haut de la toiture (hors éléments techniques de type cheminées).

La hauteur des constructions est limitée à 9 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

### **ARTICLE 1AU 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES ET DES CLÔTURES**

#### Généralités

La conception des constructions, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnement de la structure urbaine (rue, bâti existant...)

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux
- les lignes de faîtages devront de préférence suivre les lignes de crête et les façades principales être parallèles aux courbes de niveau,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style, les matériaux d'origine et l'existant.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme afin de les fondre dans leur environnement.

#### 1- Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### Dispositions relatives aux talus

Un équilibre entre le déblai et le remblai est recherché.

Les pentes doivent être adaptées au mieux au terrain naturel.

Les talus doivent être plantés.

#### 2- Toiture

##### Pour les bâtiments d'habitation :

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 60%, celle-ci sera la même pour l'ensemble des pans d'une même toiture.

Les toitures pourront admettre 2,3 ou 4 pans par volume.

Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à 1 pan sont autorisées pour les constructions qu'elles soient accolées ou non à la construction principale et dont la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les toitures des extensions doivent être en harmonie avec l'existant dans leurs coloris, formes et matériaux.

Les éléments de captage de l'énergie solaire doivent être intégrés à la toiture.

L'utilisation des tuiles plates de bourgogne devra être favorisée pour la couverture.

Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli ou de type provençal.

Les tuiles d'aspect ou de couleur ardoise sont interdites.

##### Pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

Les dispositions précédentes s'appliquent.

Il est toutefois fait exception pour les toitures terrasses qui sont autorisées pour les constructions à destination industrielle, artisanale et commerciale sans limitation de surface.

### 3- Éléments de surface

#### Généralités

Les matériaux précaires sont exclus.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

#### Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».

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

Coloris et matériaux :

Les enduits blancs et les couleurs vives sont interdits, sauf de manière ponctuelle pour mettre en valeur des éléments de composition de la façade.

Les coloris des façades devront être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

Le bardage bois peut être autorisé sous réserve de respecter les coloris du nuancier.

#### De plus pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

L'utilisation du bardage est autorisée.

Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade, relevant par exemple de la signalétique d'entreprise.

### 4- Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, leurs coloris et matériaux doivent être en adéquation avec ceux de la construction principale.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser :

- sur la voie publique : 1,80 mètres, sauf prolongement de l'existant.
- En limites séparatives : 2,20 m de hauteur.

En limite de l'espace public les clôtures seront composées soit :

- d'un muret bas d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif ajouré pour une hauteur totale de 1,80m maximum.
- de haies végétales.

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

Enfin, la hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.).

#### 5- Dispositions particulières aux bâtiments mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

#### 6- Recherche architecturale

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

### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

#### **Sous-section 3b – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

### **ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts. Ils représenteront un minimum de 10% de la surface du tènement.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent imposer des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

#### **ARTICLE UA 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES**

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols (traitement des espaces de stationnement, espaces libres...).

#### **ARTICLE 1AU 15 – STATIONNEMENTS**

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

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

# ZONE 2AU

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU, actuellement non équipée et non constructible, est destinée à l'urbanisation à moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sa vocation est d'accueillir des constructions à destination d'habitations, ceci dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

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

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

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation forestière
- d'exploitation agricole
- de logement
- d'hébergement
- de restauration
- d'artisanat et de commerce de détail
- de commerce de gros
- d'activité de service avec clientèle
- d'hébergement hôtelier et touristique
- de cinéma
- de locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- d'établissement d'enseignement
- d'établissement de santé et d'action sociale
- de salle d'art et de spectacle
- d'équipement sportifs
- autres équipements recevant du public
- d'industrie

- d'entrepôt
- de bureau
- de centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

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

Néant

**SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

**ARTICLE 2AU 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Néant.

**ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

**ARTICLE 2AU 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Néant.

**SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

**Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions**

**ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

**ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Néant.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Néant.

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AU 11 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET DES CLÔTURES**

Néant.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**Sous-section 3b – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

**ARTICLE 2AU 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Néant.

**ARTICLE 2AU 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES**

Néant.

**ARTICLE 2AU 15 – RÈGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

Néant.

**ARTICLE 2AU 16 – STATIONNEMENTS**

Néant.

# **ZONE 2AUX**

## **CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone 2AUX, actuellement non équipée et non constructible, est destinée à l'urbanisation à moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Sa vocation est d'accueillir des constructions à destination d'activités, ceci dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

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

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

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation forestière
- d'exploitation agricole
- de logement
- d'hébergement
- de restauration
- d'artisanat et de commerce de détail
- de commerce de gros
- d'activité de service avec clientèle
- d'hébergement hôtelier et touristique
- de cinéma
- de locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- d'établissement d'enseignement
- d'établissement de santé et d'action sociale
- de salle d'art et de spectacle
- d'équipement sportifs
- autres équipements recevant du public
- d'industrie
- d'entrepôt

- de bureau
- de centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

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

Néant

## **SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE 2AUX 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Néant.

### **ARTICLE 2AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

### **ARTICLE 2AUX 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Néant.

## **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions**

### **ARTICLE 2AUX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Attention, ce secteur est impacté en partie par le périmètre de la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A39 qui est inconstructible en raison des nuisances sonores générées par l'A39.

### **ARTICLE 2AUX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Néant.

**ARTICLE 2AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Néant.

**ARTICLE 2AUX 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 2AUX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AUX 11 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, TOITURES ET DES CLÔTURES**

Néant.

**ARTICLE 2AUX 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**Sous-section 3b – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

**ARTICLE 2AUX 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Néant.

**ARTICLE 2AUX 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES**

Néant.

**ARTICLE 2AUX 15 – RÈGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

Néant.

**ARTICLE 2AU16 – STATIONNEMENTS**

Néant.

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

# ZONE A

## CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Sont également présents dans cette zone :

- Servitudes AC1 : Protection des Monuments Historiques (périmètre de 500m)
- Zone de nuisance sonore liée à la présence de l'autoroute A39

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

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

Sont interdites :

Dans la zone A : Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdites les constructions à destination :

- de logement, sous réserve de l'article 2
- d'hébergement
- d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve de l'article 2
- de restauration
- de commerce de gros
- d'activité de service avec clientèle, sous réserve de l'article 2
- d'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve de l'article 2
- de cinéma
- de locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- d'établissement d'enseignement
- d'établissement de santé et d'action sociale
- de salle d'art et de spectacle
- d'équipement sportifs et autres équipements recevant du public
- d'équipements producteurs d'énergie éolienne

- d'industrie
- d'entrepôt
- de bureau
- de centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si l'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises est réduit au minimum et demeure compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu :

Les constructions à usage :

- De logement lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 150 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m<sup>2</sup>.
- Les extensions\* des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :
  - Surface complémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
  - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
  - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
- Les annexes\* des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :
  - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30m
  - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup>
  - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage (à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants) et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les activités de service avec clientèle.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole, ainsi qu'aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)

Sont également admises, dans la mesure où elles sont liées au fonctionnement de l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

Enfin, tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat (zones UA, 1AU et UB).

De plus, dans le secteur impacté par le **périmètre de la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A39 qui est inconstructible**, s'applique les restrictions prévues par les articles L 111-6 et L 111-7 du code de l'urbanisme :

Ainsi, seules sont autorisées les constructions suivantes et dans le cadre des conditions définies ci-dessus à l'article 2 :

- *« Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Les bâtiments d'exploitation agricoles ;*
- *Les réseaux d'intérêt public ;*
- *Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;*
- *L'adaptation, le changement de destination pour les bâtiments, la réfection ou l'extension de constructions existantes. »*

De plus, dans l'ensemble de la zone :

**Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151 19°**, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

**Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais

d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité. La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Dans la **zone de nuisances sonores de l'A39**, les bâtiments d'habitation devront présenter un isolement acoustiques minimum tel que prévu à l'article 3-2 alinéa de l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999 fixant le classement sonore des infrastructures terrestres (cf.- Annexe 2 du PLU).

## **SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE A 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

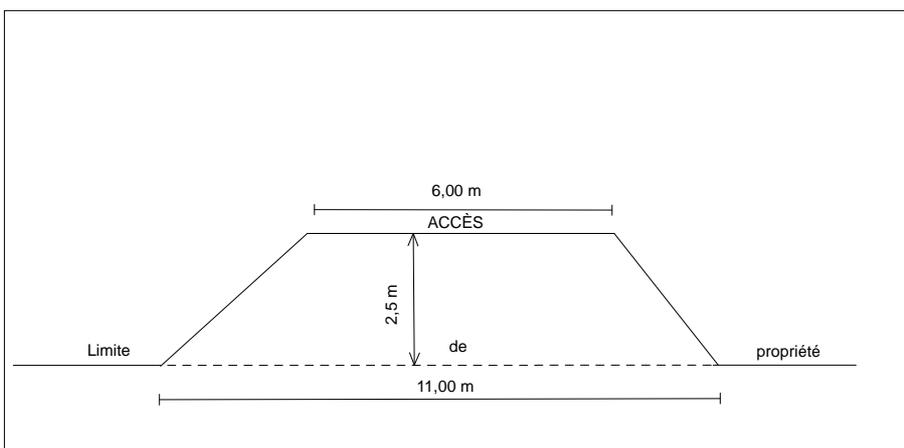
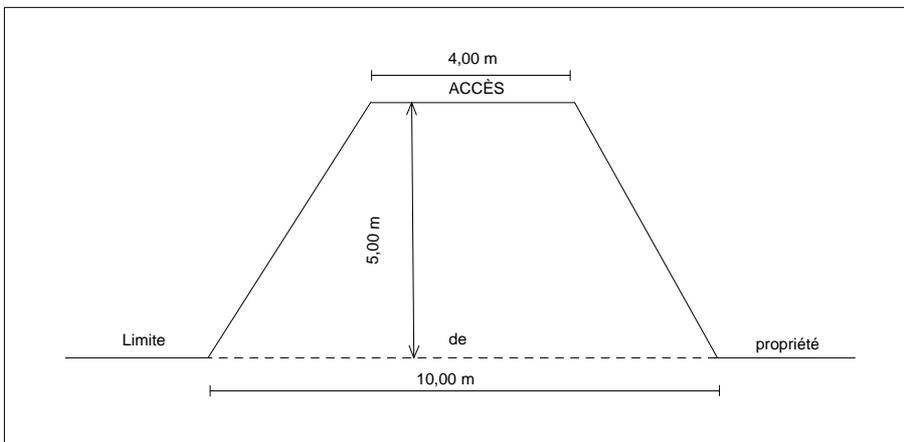
#### **1 – Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès.

Toute opération doit contenir le minimum d'accès sur les voies publiques pour des raisons de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès un retrait du portail d'accès automobile peut être imposé. Ce retrait devra respecter l'un des gabarits suivants :



#### **2 – Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, doivent disposer d'une largeur minimale de chaussée de 4 m dans le cas d'une voie à double sens.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent toutefois être admises à condition d'être aménagées d'aires de retournement afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour et de manière à consommer la moindre superficie.

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

### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 3 – Évacuation des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être prises afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues...

Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

Les rejets des eaux pluviales dans les ouvrages ou le long des axes autoroutiers sont interdits.

#### 4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

### **ARTICLE A 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Néant

## **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions**

### **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Condition de mesure: Le retrait des constructions par rapport aux emprises des voies et emprises publiques est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Les débords de toitures ne sont pas compris dans le retrait.

Toute installation ou construction doit être édifiée avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour la reconstruction à l'identique.
- Pour les annexes liées à l'habitat, d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Condition de mesure : Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de ladite limite. Les débords de toitures ne sont pas compris dans le retrait.

Toute installation ou construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les annexes liées à l'habitat, d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Néant.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Condition de mesure : la hauteur des constructions est mesurée en tout point, depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.

Définition du faîtage : le point le plus haut de la toiture (hors éléments techniques de type cheminées.).

La hauteur des constructions est limitée à 9 m pour les bâtiments à usage d'habitation.

La hauteur des constructions est limitée à 12 m pour les bâtiments à usage agricole.

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

Toutefois, une hauteur différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée exceptionnellement dans les cas suivants :

- Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. La hauteur maximale à respecter sera alors celle du bâtiment existant.
- Pour les installations techniques (cheminées, ventilations, chaufferies verticales...) sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration à leur environnement.

## **ARTICLE A 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES ET DES CLÔTURES**

### Généralités

La conception des constructions, qu'elle soit traditionnelle ou contemporaine, doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnement de la structure urbaine (rue, bâti existant...)

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux
- les lignes de faitages devront de préférence suivre les lignes de crête et les façades principales être parallèles aux courbes de niveau,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style, les matériaux d'origine et l'existant.

### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme afin de les fondre dans leur environnement.

#### 1- Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou

bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### Dispositions relatives aux talus

Un équilibre entre le déblai et le remblai est recherché.

Les pentes doivent être adaptées au mieux au terrain naturel.

Les talus doivent être plantés.

## 2- Toiture

### Pour les bâtiments d'habitation :

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 60%, celle-ci sera la même pour l'ensemble des pans d'une même toiture.

Les toitures pourront admettre 2,3 ou 4 pans par volume.

Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à 1 pan sont autorisées pour les constructions qu'elles soient accolées ou non à la construction principale et dont la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les toitures des extensions doivent être en harmonie avec l'existant dans leurs coloris, formes et matériaux.

Les éléments de captage de l'énergie solaire doivent être intégrés à la toiture.

L'utilisation des tuiles plates de bourgogne devra être favorisée pour la couverture.

Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli ou de type provençal.

Les tuiles d'aspect ou de couleur ardoise sont interdites.

### Pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

Les dispositions précédentes s'appliquent.

Il est toutefois fait exception pour les toitures terrasses qui sont autorisées pour les constructions à destination industrielle, artisanale et commerciale sans limitation de surface

### Pour les bâtiments à destination agricole :

Les dispositions précédentes s'appliquent, toutefois :

Des couvertures différentes sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration à leur environnement.

Les toitures terrasses sont autorisées.

## 3- Éléments de surface

### Généralités

Les matériaux précaires sont exclus.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>).

### Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».

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

Coloris et matériaux :

Les enduits blancs et les couleurs vives sont interdits, sauf de manière ponctuelle pour mettre en valeur des éléments de composition de la façade.

Les coloris des façades devront être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

Le bardage bois peut être autorisé sous réserve de respecter les coloris du nuancier.

#### Par ailleurs, pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

L'utilisation du bardage est autorisée.

Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade, relevant par exemple de la signalétique d'entreprise.

#### Pour les bâtiments à destination agricole :

L'utilisation du bardage est autorisée pour les constructions à destination agricole.

#### 4- Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, leurs coloris et matériaux doivent être en adéquation avec ceux de la construction principale.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser :

- sur la voie publique : 1,80 mètres, sauf prolongement de l'existant.
- En limites séparatives : 2,20 m de hauteur

En limite de l'espace public les clôtures seront composées soit :

- d'un muret bas d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif ajouré pour une hauteur totale de 1,80m maximum.
- de haies végétales

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

Enfin, la hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc).

#### 5- Dispositions particulières aux bâtiments mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

#### 6- Recherche architecturale

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

### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

#### **Sous-section 3b – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

### **ARTICLE A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts. Ils représenteront un minimum de 10% de la surface du tènement.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **ARTICLE A 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES)**

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols (traitement des espaces de stationnement, espaces libres...).

## **ARTICLE A 15 – STATIONNEMENTS**

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

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

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

# ZONE N

## CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité du site et du paysage, leur intérêt écologique ou la présence d'exploitation forestière.

Elle comprend :

- Un secteur Ni correspondant aux secteurs naturels impactés par un risque d'inondation.

Sont également présents dans cette zone :

- Servitudes AC1 : Protection des Monuments Historiques (périmètre de 500m)
- Servitudes T5 : Canalisation de transport de produits chimiques (éthylène et saumoduc)
- Zone de nuisance sonore liée à la présence de l'autoroute A39

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

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

**Dans la zone N :**

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole
- de logement, sous réserve de l'article 2,
- d'hébergement
- de restauration
- d'artisanat et de commerce de détail
- de commerce de gros
- d'activité de service avec clientèle
- d'hébergement hôtelier et touristique
- de cinéma
- de locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- d'établissement d'enseignement
- d'établissement de santé et d'action sociale
- de salle d'art et de spectacle
- d'équipement sportifs et autres équipements recevant du public

- d'équipements producteurs d'énergie éolienne
- d'industrie
- d'entrepôt
- de bureau
- de centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois
- les affouillements et exhaussements de sol non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

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

Sont notamment admises sous condition :

- Les extensions\* des bâtiments d'habitation sous les réserves cumulées suivantes :
  - Surface complémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
  - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
  - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
- Les annexes\* des bâtiments d'habitation sous les réserves cumulées suivantes :
  - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30m
  - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup>
  - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques à condition de ne pas nuire à la qualité écologique et paysagère de la zone.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage à condition de ne pas modifier les volumes architecturaux existants.

Dans le secteur Ni, les constructions devront tenir compte du risque d'inondation possible sur ce secteur.

De plus, dans le secteur impacté par le **périmètre de la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A39 qui est inconstructible**, s'applique les restrictions prévues par les articles L 111-6 et L 111-7 du code de l'urbanisme :

Ainsi, seules sont autorisées les constructions suivantes et dans le cadre des conditions définies ci-dessus à l'article 2 :

- *« Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Les réseaux d'intérêt public ;*
- *Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;*
- *L'adaptation, le changement de destination pour les bâtiments, la réfection ou l'extension de constructions existantes. »*

**Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité. La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Par ailleurs, **les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151 19°**, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

Dans la **zone de nuisances sonores de l'A39**, les bâtiments d'habitation devront présenter un isolement acoustiques minimum tel que prévu à l'article 3-2 alinéa de l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999 fixant le classement sonore des infrastructures terrestres (cf.- Annexe 2 du PLU).

## **SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE N 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### 1 – Accès

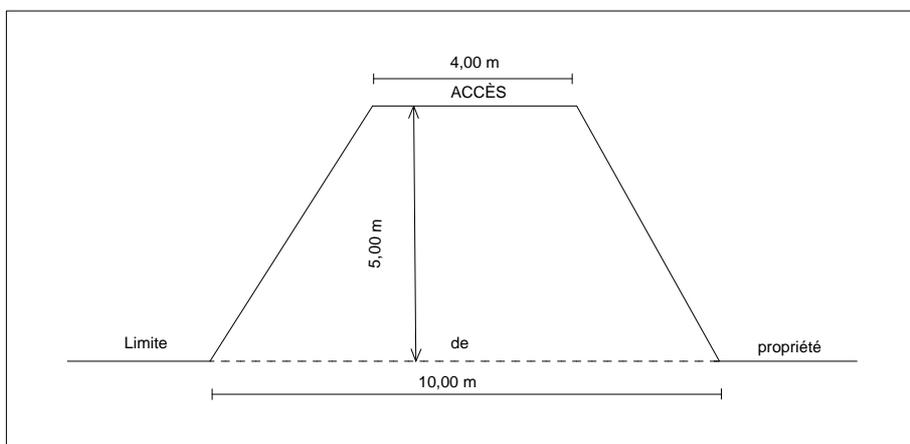
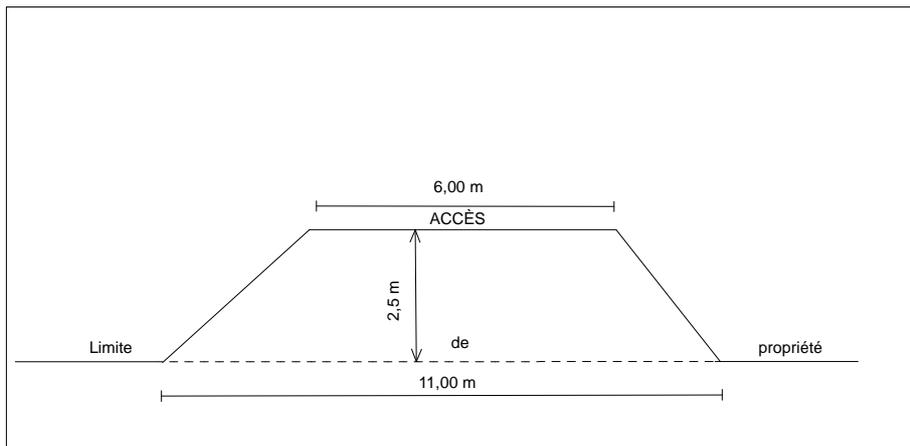
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès.

Toute opération doit contenir le minimum d'accès sur les voies publiques pour des raisons de sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès un retrait du portail d'accès automobile peut être imposé.

Ce retrait devra respecter l'un des gabarits suivants :



## 2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux besoins des opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Les voies publiques doivent également permettre l'utilisation des engins de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile, doivent disposer d'une largeur minimale de chaussée de 4 m dans le cas d'une voie à double sens.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier.

Les voies en impasse doivent être évitées. En cas d'impossibilité technique, elles peuvent toutefois être admises à condition d'être aménagées d'aires de retournement afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour et de manière à consommer la moindre superficie.

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

### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 3 – Évacuation des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être prises afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues...

Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public.

Les rejets des eaux pluviales dans les ouvrages ou le long des axes autoroutiers sont interdits.

### 4 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

**ARTICLE N 5 – OBLIGATION EN MATIÈRE D’INFRASTRUCTURE ET RÉSEAUX DE  
COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE**

Néant

## **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Sous-section 3a – Volumétrie et implantation des constructions**

#### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Condition de mesure : Le retrait des constructions par rapport aux emprises des voies et emprises publiques est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de référence. Les débords de toitures ne sont pas compris dans le retrait.

Toute installation ou construction doit être édifiée avec un retrait minimum de 5 mètres.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour la reconstruction à l'identique.
- Pour les annexes liées à l'habitat, d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

Attention, ce secteur est impacté en partie par le périmètre de la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A39 qui est inconstructible en raison des nuisances sonores générées par l'A39.

Attention, ce secteur est impacté en partie par le **périmètre de la bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A39 qui est inconstructible** en raison des nuisances sonores générées par l'A39.

Toutefois, au sein de cette marge graphique, sont seules autorisées :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole sous réserve de respecter un recul de 50 mètres ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- Les infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- L'adaptation, le changement de destination pour les bâtiments repérés sur le plan de zonage, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Condition de mesure : Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est mesuré de tout point de la construction au point le plus proche de ladite limite. Les débords de toitures ne sont pas compris dans le retrait.

Toute installation ou construction doit être édifée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les annexes liées à l'habitat, d'une hauteur inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Néant.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Condition de mesure : la hauteur des constructions est mesurée en tout point, depuis le terrain naturel jusqu'au faîtage.

Définition du faîtage : le point le plus haut de la toiture (hors éléments techniques de type cheminées.).

La hauteur des annexes est limitée à 4 m.

La hauteur maximale à respecter pour les extensions sera celle du bâtiment existant.

## **ARTICLE UA 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES ET DES CLÔTURES**

### Généralités

La conception des constructions, quelle soit traditionnelle ou contemporaine, doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnement de la structure urbaine (rue, bâti existant...)

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures,
- les annexes telles que garages, remises, celliers seront réalisées avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux
- les lignes de faîtages devront de préférence suivre les lignes de crête et les façades principales être parallèles aux courbes de niveau,
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### Exceptions

Pour les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et les équipements publics, les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées, notamment pour respecter le style, les matériaux d'origine et l'existant.

#### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de distribution de gaz, de distribution d'énergie électrique, d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, de télécommunication et de télédiffusion.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques pour lesquels le volume devra être simple, la couleur uniforme afin de les fondre dans leur environnement.

#### 1- Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### Dispositions relatives aux talus

Un équilibre entre le déblai et le remblai est recherché.

Les pentes doivent être adaptées au mieux au terrain naturel.

Les talus doivent être plantés.

## 2- Toiture

### Pour les bâtiments d'habitation :

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30% et 60%, celle-ci sera la même pour l'ensemble des pans d'une même toiture.

Les toitures pourront admettre 2,3 ou 4 pans par volume.

Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à 1 pan sont autorisées pour les constructions qu'elles soient accolées ou non à la construction principale et dont la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les toitures des extensions doivent être en harmonie avec l'existant dans leurs coloris, formes et matériaux.

Les éléments de captage de l'énergie solaire doivent être intégrés à la toiture.

L'utilisation des tuiles plates de bourgogne devra être favorisée pour la couverture.

Les tuiles devront être de couleur rouge, rouge vieilli ou de type provençal.

Les tuiles d'aspect ou de couleur ardoise sont interdites.

### Pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

Les dispositions précédentes s'appliquent.

Il est toutefois fait exception pour les toitures terrasses qui sont autorisées pour les constructions à destination industrielle, artisanale et commerciale sans limitation de surface.

### Par ailleurs pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à destination industrielle, artisanale et commerciale.

## 3- Éléments de surface

### Généralités

Les matériaux précaires sont exclus.

Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>).

### Façades

Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales ».

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

#### Coloris et matériaux :

Les enduits blancs et les couleurs vives sont interdits, sauf de manière ponctuelle pour mettre en valeur des éléments de composition de la façade.

Les coloris des façades devront être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

Le bardage bois peut être autorisé sous réserve de respecter les coloris du nuancier.

#### De plus pour les bâtiments à destination industrielle, artisanale, et commerciale :

L'utilisation du bardage est autorisée.

Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade, relevant par exemple de la signalétique d'entreprise.

#### Pour les bâtiments à destination agricole :

L'utilisation du bardage est autorisée pour les constructions à destination agricole.

#### 4- Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, leurs coloris et matériaux doivent être en adéquation avec ceux de la construction principale.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser :

- sur la voie publique : 1,80 mètres, sauf prolongement de l'existant.
- En limites séparatives : 2,20 m de hauteur

En limite de l'espace public les clôtures seront composées soit :

- d'un muret bas d'une hauteur de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif ajouré pour une hauteur totale de 1,80m maximum.
- de haies végétales

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

Enfin, la hauteur ou la nature des clôtures peuvent être adaptées en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.).

Nota : Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas concernées par ces prescriptions et leur implantation n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R 421-2 du code de l'urbanisme.

#### 5- Dispositions particulières aux bâtiments mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

#### 6- Recherche architecturale

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

### **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

#### **Sous-section 3b – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis**

### **ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts. Ils représenteront un minimum de 10% de la surface du tènement.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **ARTICLE N 14 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES**

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols (traitement des espaces de stationnement, espaces libres...).

### **ARTICLE N 16 – STATIONNEMENTS**

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

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

# ANNEXES

**NUANCIER DE COULEUR POUR LES FAÇADES**





## **LEXIQUE –« Lexique national de l’urbanisme »**

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

### **1. Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **2. Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **3. Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **4. Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **5. Emprise au sol**

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

### **6. Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **7. Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **8. Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## **9. Hauteur**

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

## **10. Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## **11. Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## **12. Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.