

## Titre 2 - Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

## Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 2AUA

## CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

#### > Description

La zone 2AUA recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés pas ou insuffisamment équipés, destinés à être confortés au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu, où l'habitat domine. Dans l'ensemble, le tissu bâti présente un intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine à préserver et à conforter.

#### > Localisation

Cette zone correspond au cœur de village de l'Euzière qui concentre le bâti ancien.

#### > Principaux objectifs

- Mise à niveau des réseaux et ouvrages sanitaires dans les secteurs non ou insuffisamment équipés;
- Développement de l'habitat et de la mixité sociale ;
- Préservation de la silhouette des ensembles bâtis.
- Gestion du stationnement.

## >Principales traductions règlementaires

- Règles conditionnant l'urbanisation nouvelle à la mise à niveau des réseaux et des ouvrages sanitaires;
- Règles favorisant le maintien des commerces et équipements ;
- Interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis;
- Règles architecturales précises concernant l'aspect extérieur ;
- Règles en matière de stationnement favorables au maintien/développement des commerces.

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

## > Article 1: Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.



## > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable.

Sont admises les opérations de 5 logements et plus à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## > Article 3: Accès et voirie

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

## >Article 4: Desserte par les réseaux

#### 1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.



#### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

## Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

#### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

#### 4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

#### >Article 5 : Caractéristiques des terrains

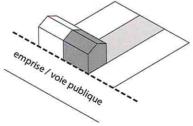
La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

## >Article 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

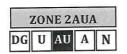
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.



Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse deux ou plusieurs voies publiques,



- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres,
- lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les trois cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

- 7

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

## > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre de façon à créer un ordre urbain continu.

Cette disposition n'est pas applicable:

- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.
- Lorsque le projet concerne la réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis.
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant;
- Ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 2,00 mètres.

Il peut être aussi dérogé à cette obligation de mitoyenneté en façade lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines.

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel. Il est alors toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser  $5\text{m}^2$  d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

## >Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### >Article 9: Emprise au sol

Non réglementé.

#### >Article 10: Hauteur maximum des constructions

## 1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.



#### 2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder 13,50 mètres.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

## >Article 11: Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux cœurs de villages, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

### 1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être plus hautes que larges. Lorsque le linéaire sur rue est trop étendu, la façade doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les façades en pierres existantes doivent être impérativement conservées et restaurées (toutefois, eu égard au climat et aux us locaux, un enduit peut être admis sur les façades orientées au Sud et/ou au Sud-Est); leurs baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées; les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Lorsque la référence à des baies anciennes n'a pas sa raison d'être, les baies créées sur voie publique doivent être de forme rectangulaire, plus hautes que larges (dans un rapport de 2 à 3 pour 1).

Toutes les baies doivent comporter un encadrement. Les encadrements de baies en pierres appareillées sont à restaurer.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

#### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect poli, frotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits à pierre-vue sont tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.



Les parements bois sont interdits en façade sur emprise publique.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

#### 3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les portes de garages sont obligatoirement à deux vantaux rabattables ou repliables et peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (Les portes coulissantes ou basculantes sont interdites).

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

#### 4) Ferronneries

NB: l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

Les éléments intéressants de serrurerie et quincaillerie anciens sont de préférence conservés et réemployés.

#### 5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre 30% et 35%. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

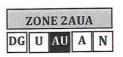
Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les débords de toit en pierre (corniches), en tuiles (génoises) et en bois, (forgets) sont conservés et restaurés.

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Sur les toitures recevant une couverture en tuiles, à l'exception des fenêtres de visite (une fenêtre de dimension maximale 60x60 cm par pan de toiture), les fenêtres de toit, les fenêtres mansardées et les chiens assis sont strictement interdits.



## 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en facade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

L'implantation de panneaux solaires peut être autorisée. Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

#### 7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Trois types de clôtures principalement sont autorisés :

- Les clôtures maçonnées couronnées par un glacis maçonné.
- Les clôtures maçonnées couronnées par des blocs de pierres de taille.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives où ils peuvent être tolérés sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre** 1,80 et 2,50 mètres; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

## 8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.



#### > Article 12: Stationnement des véhicules

## 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum:

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.

Au-delà de 50 m² de surface de plancher, cette exigence peut être minorée à raison de 1 place de stationnement par logement à la condition que le logement considéré soit situé à moins de 50 m d'une aire de stationnement mutualisé repérée sur les documents graphiques.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce :

Aucune place de stationnement n'est exigée.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de  $125 \text{ m}^2$ , devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

## 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## > Article 13: Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.



En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

#### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### >Article 14: Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non règlementé

# SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la règlementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.



## Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone 2AUB

## CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

#### > Description

La zone 2AUB recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

#### > Localisation

Cette zone correspond à la périphérie du cœur des villages de Notre-Dame-de-la-Rouvière et de l'Euzière.

## >Principaux objectifs

- Mise à niveau des réseaux et ouvrages sanitaires dans les secteurs non ou insuffisamment équipés;
- Développement de l'habitat et de la mixité sociale ;
- Préservation de la silhouette des ensembles bâtis.

## >Principales traductions règlementaires

- Règles conditionnant l'urbanisation à la mise à niveau des réseaux et des ouvrages sanitaires;
- Règles imposant la réalisation de logement social dans les opérations portant sur 10 logements et plus;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis.

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

#### > Article 1: Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

## >Article 2: Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des ressources en eau potable.

Sont admises les opérations de 5 logements et plus à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.



Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant:

- Les constructions destinées à l'artisanat.

 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### > Article 3 : Accès et voirie

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

#### > Article 4: Desserte par les réseaux

#### 1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.



#### Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

## Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

#### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

#### 4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

#### > Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

## > Article 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

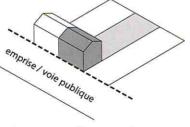
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà cons-

truites ; dans ce cas la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :





- Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent d'autres
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à quinze mètres ;
- Lorsqu'un retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction ou un ensemble de constructions existantes jouxtant le projet, dans le but de former une unité architecturale.

Dans les trois cas susvisés, les implantations différentes au principe général d'alignement doivent être motivées par l'intérêt architectural du projet.

En dehors des agglomérations, une marge de recul minimale est à respecter pour l'implantation des constructions le long des voies départementales :

- Sur la RD 986 :

15.00 mètres :

Sur les autres RD :

10.00 mètres.

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

## > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, d'une limite latérale à l'autre de façon à créer un ordre urbain continu.

Cette disposition n'est pas applicable:

- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant.
- Lorsque le projet concerne la réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments à usage d'habitation non destinés à être démolis.
- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant;
- Lorsque la façade
- Ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un d'un ensemble d'îlots.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent aussi être admises :

- Lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent d'autres principes;
- Lorsque la façade alignée sur la rue est le mur pignon.

## >Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## >Article 9: Emprise au sol

Non réglementé.

## > Article 10: Hauteur maximum des constructions

## 1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

#### 2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder 11,00 mètres.



Toute nouvelle clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

#### >Article 11: Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

#### 1) Façades / Percements

Les façades sur rue des habitations doivent être plus hautes que larges. Lorsque le linéaire sur rue est trop étendu (habitat collectif par exemple), la façade des habitations doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Les façades sont en principe ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-dechaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

#### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect poli, frotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits à pierre-vue sont tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

#### 3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.



#### 4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

#### 5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre 30% et 35%. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Sur les toitures recevant une couverture en tuiles, à l'exception des fenêtres de visite (une fenêtre de dimension maximale 60x60 cm par pan de toiture), les fenêtres de toit, les fenêtres mansardées et les chiens assis sont strictement interdits.

## 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

#### 7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.



Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre** 1,80 et 2,50 mètres; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

#### 8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

#### >Article 12: Stationnement des véhicules

#### 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé:

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de  $125 \text{ m}^2$ , devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).



Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

## 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## >Article 13: Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

>Article 14: Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.

# SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

>Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la règlementation thermique en vigueur.

>Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.



## Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone 2AUC

## CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

#### > Description

La zone 2AUC recouvre les espaces de la commune, pas ou insuffisamment équipés, destinés à être urbanisés au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, et soumis à orientations d'aménagement pour en garantir un aménagement cohérent.

Il s'agit d'une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat.

La zone 2AUC est également comprise en partie dans le périmètre de protection éloigné du captage du Mazel (servitude AS1), appelant des dispositions spécifiques (respect de la DUP du captage).

#### > Localisation

Cette zone correspond à la périphérie du cœur de village du Mazel

## > Principaux objectifs

- Mise à niveau des réseaux et ouvrages sanitaires dans les secteurs non ou insuffisamment équipés;
- Développement de l'habitat et de la mixité sociale ;
- Préservation de la silhouette des ensembles bâtis.

## >Principales traductions règlementaires

- Conditionnement de l'urbanisation à la mise à niveau des réseaux;
- Règles imposant la réalisation de logement social dans les opérations portant sur 10 logements et plus;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis.

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

#### >Article 1: Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

## Dans le périmètre de protection du captage du Mazel :

 Les occupations et utilisations du sol ne respectant pas la DUP du captage, jointe à la liste des servitudes (Pièce Va2).



## > Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la suffisance des capacités d'assainissement des eaux usées et des dispositifs de défense incendie, et des ressources en eau potable.

Sont admises les opérations de 10 logements et plus à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant:

- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### >Article 3: Accès et voirie

#### 1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et des pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

## > Article 4 : Desserte par les réseaux

#### 1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### 2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.



#### Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

## Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

#### 3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

#### 4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

### > Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

## > Article 6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions peuvent être édifiées librement à l'alignement ou en respectant un recul minimal de **3,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.



Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, peuvent être librement implantées par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins 1,00 mètre des limites.

En dehors des agglomérations, une marge de recul minimale est à respecter pour l'implantation des constructions le long des voies départementales :

- Sur la RD 986:

15,00 mètres;

- Sur les autres RD:

10,00 mètres.

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

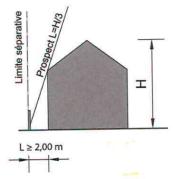
## > Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire soit en mitoyenneté soit en respectant un recul minimum calculé comme suit :

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres (L = H/3 > 2,00 m).

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.



Il est alors toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser  $5m^2$  d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.

## >Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

#### > Article 9: Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal applicable à cette zone est fixé à 0,25 sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

## >Article 10: Hauteur maximum des constructions

## 1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

### 2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder 8,00 mètres.



Toute nouvelle clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

#### > Article 11: Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

#### 1) Façades / Percements

Les façades sur rue des habitations doivent être plus hautes que larges. Lorsque le linéaire sur rue est trop étendu (habitat collectif par exemple), la façade des habitations doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Les façades sont en principe ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-dechaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

#### 2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect poli, rotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits à pierre-vue sont tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

#### 3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.



#### 4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

#### 5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre 30% et 35%. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Sur les toitures recevant une couverture en tuiles, à l'exception des fenêtres de visite (une fenêtre de dimension maximale 60x60 cm par pan de toiture), les fenêtres de toit, les fenêtres mansardées et les chiens assis sont strictement interdits.

## 6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

#### 7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.



Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre** 1,80 et 2,50 mètres; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

#### 8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

## >Article 12: Stationnement des véhicules

## 1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé:

Pour les constructions à usage d'habitation :

 1 place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce :

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de  $125 \text{ m}^2$ , devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

#### 2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### > Article 13: Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

#### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### > Article 14: Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

# SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

# > Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la règlementation thermique en vigueur.



# > Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.