



# LES GRANGES GONTARDES

Code INSEE 26145

Département de La Drôme



## Plan Local d'Urbanisme

### 5 . Règlement écrit

Juillet 2018

Anne-Laure **MERIAU**

*Urbanisme/histoire/patrimoine/architecture/Paysage*

18 rue Waldeck Rousseau 69006 LYON

Tél : 04.78.89.10.58

Portable : 06.87.29.44.38

Courriel : [anne-laure.meriau@wanadoo.fr](mailto:anne-laure.meriau@wanadoo.fr)

# SOMMAIRE

---

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES :</b>	<b>p. 1</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME :	p. 1
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :	p.1
ARTICLE 3 - LES DIFFÉRENTS TYPES DE ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME :	p.5
<b>TITRE II - ZONES URBAINES dites « U »</b>	<b>p.6</b>
CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone Ua.....	p.6
CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone Ub .....	p.14
CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone Ui .....	p.21
CHAPITRE 4 – Dispositions applicables à la zone Us et Usl .....	p.25
<b>TITRE III - ZONE À URBANISER :</b>	<b>p.29</b>
CHAPITRE 1 - Dispositions applicables aux zones AUh1 :	p.29
<b>TITRE IV - ZONES AGRICOLES dites « A »</b>	<b>p. 36</b>
CHAPITRE 1 - Les Dispositions applicables aux zones A .....	p. 36
<b>TITRE V - ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES dites « N » :</b>	<b>p. 44</b>
CHAPITRE 1 - Les Dispositions applicables aux zones N et Nca :	p.45
<b>TITRE VI – Définitions :</b>	<b>p.50</b>

# TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

Le présent règlement est établi en vertu des articles des dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME :**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **LES GRANGES-GONTARDES**.

## **ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les parties du Code de l'Urbanisme relatives aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et aux dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables.
- Les prescriptions nationales ou particulières.
- Les projets d'intérêt général (P.I.G.) qui concernent les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique.

- **Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.)** dans les conditions mentionnées dans le Code de l'Urbanisme.

- **L'archéologie préventive** : les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte fortuite (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

Les dispositions de la Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour application de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation. La carte des entités archéologiques réalisée par le Service Régional de l'Archéologie et présentée dans le rapport de présentation indique la présence de 17 sites sur le territoire de la commune.

En vertu du Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 - Article 1er «Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par le Code du Patrimoine.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

- **La Loi sur l'eau**, la protection des captages en eau et de la ressource en eau potable : la commune est concernée par un périmètre de protection de captage en eau potable (servitude AS1) de la nappe phréatique liée au forage du « Jas du Seigneur ».

- **Les voies suivantes, RD 541, RD 133 et RD 458, sont soumises aux servitudes d'alignement** selon les modalités fixées par le Conseil Départemental de la Drôme.

La servitude d'alignement est une procédure de délimitation par l'autorité administrative du domaine public routier (de l'État, des départements ou des communes) régie par les articles du Code de la Voirie Routière :

- «L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.»

- «La publication d'un plan d'alignement attribue de plein droit à la collectivité propriétaire de la voie publique le sol des propriétés non bâties dans les limites qu'il détermine.

Le sol des propriétés bâties à la date de publication du plan d'alignement est attribué à la collectivité propriétaire de la voie dès la destruction du bâtiment. Lors du transfert de propriété, l'indemnité est, à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation».

- **Des voies sont soumises à la loi relative au bruit du 31 décembre 1992 et le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.** L'arrêté préfectoral n°748 du 2 mars 1999 précise la liste et les contraintes relatives aux voies affectées par le bruit :

- RD 133 du PR 11.570 à PR 14.674 infrastructure classée catégorie 3 avec une largeur de 100 m affectée par le bruit (tissu ouvert).

- RD 458 du PR 0.0 à PR 0.165 infrastructure classée catégorie 3 avec une largeur de 100 m affectée par le bruit (tissu ouvert).

- RD 541 du PR 3.624 à PR 4.190 infrastructure classée catégorie 3 avec une largeur de 100 m affectée par le bruit (tissu ouvert).

- RD 541 du PR 5.880 à PR 6.75 infrastructure classée catégorie 3 avec une largeur de 100 m affectée par le bruit (tissu ouvert).

- RD 541 du PR 6.75 à PR 6.286 infrastructure de classée catégorie 3 avec une largeur de 30 m affectée par le bruit (tissu ouvert).

- RD 541 du PR 6.286 à PR 6.312 infrastructure classée catégorie 3 avec une largeur de 100m affectée par le bruit (tissu ouvert).

- L'Autoroute A7 du PR 26.280 à PR 142.610 infrastructure classée catégorie 1 avec une largeur de 300 m affectée au bruit (tissu ouvert).

La voie ferrée Ligne TGV du km 454+327 à la limite départementale infrastructure classée catégorie 1 avec une largeur de 300 m affectée au bruit (tissu ouvert).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation susvisés.

L'Autoroute A7 et les Routes Classées à Grande Circulation (RD 541, RD 458 et RD 133) sont concernées par l'Article L.111-6 du Code l'Urbanisme (Loi Barnier) : *«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.»*

## Les risques naturels et technologiques :

La commune est concernée par le risque de **retrait et gonflement des argiles** sur une large partie de son territoire. Ce phénomène géologique implique des modes de construction particuliers.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent à quelques principes. Leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Ces principes concernent la profondeur et les ancrages des fondations, la rigidité de la structure, la régulation de la teneur hydrique du sol entourant la construction, la limitation des échanges thermiques à travers les parois de la construction etc. Des études de sols spécifiques, relevant de la responsabilité du constructeur, doivent être menées pour tout projet.

La commune est concernée par le **risque inondation** en relation avec le fonctionnement hydraulique de la rivière La Berre. Le phénomène de crue est de type torrentiel avec montée rapide des eaux et une durée de submersion courte.

Le secteur inondable figure sur la cartographie du risque fournie en annexe et issu de l'étude Hydratec de 1990, et de l'étude BCEOM de 1995 pour le secteur du Logis de Berre. Ce secteur est reporté sur le zonage réglementaire du PLU sous la forme d'une trame hachurée.

La commune est classée en zone de **sismicité modérée (indice 3)** au regard de la nouvelle carte des aléas sismiques en France métropolitaine applicable depuis le 1er mai 2011 ainsi que du décret du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, établis pour l'application des règles parasismiques de construction.

La commune est soumise au risque de **feux de forêts** selon la carte des aléas feu de forêt du département de la Drôme.

La commune est située au **voisinage des installations nucléaires** du site du Tricastin. Une partie du territoire de Les Granges-Gontardes se trouve dans la zone du Plan Particulier d'Intervention relative à ces installations nucléaires et en dehors de la zone d'alerte d'urgence dite zone de réflexe.

La commune est touchée par la présence d'une **canalisation de transport de gaz naturel** GrtGAZ ÉRIDAN de Saint-Martin-de-Crau à Saint-Avit qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2015267-0001 du 24/09/2015.

L'activité de la carrière des « Badaffres », soumise au **régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)**, est régie par le Code minier et le Schéma Départemental des Carrières de la Drôme. Cette carrière d'extraction de sables et de graviers est exploitée par la Société des Granulats de la Drôme conformément à l'arrêté préfectoral en date du 08/04/1994, modifié par l'arrêté n°10-3271 du 09/08/2010, et par deux arrêtés de prolongation portant la fin de l'exploitation au 08/04/2015 puis au 08/04/2016. Elle est implantée au lieu-dit « Les Badaffres » et couvre une superficie de 12ha 52a 40ca. Les matériaux sont utilisés pour les voiries, les réseaux, les industries de préfabrication et du béton prêt à l'emploi.

## L'activité agricole :

Selon le Code Rural «sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi qu'aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle».

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant qui met en valeur des moyens de production évalué au regard de critères de Surface Minimum d'Installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit surface minimum d'installation nombre d'associés.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont : les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants si les contraintes le nécessitent.

L'unité d'exploitation rassemble l'ensemble des bâtiments nécessaires au fonctionnement de l'exploitation.

La Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) correspond selon le Code Rural à la surface minimale d'assujettissement qui a été fixée par l'arrêté préfectoral du 12 octobre 2016 à 10 ha pondérés dans le département de la Drôme.

### **Les Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Les documents graphiques comportent des parcelles classées en tant qu'espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code forestier notamment dans les massifs de plus de 4 hectares, et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

### **Adaptations mineures de certaines règles :**

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) 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 avoisinantes.

### **Droit de préemption urbain :**

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

### **Lutte contre la prolifération de l'Ambroisie :**

Le remaniement des terrains (défrichements, terrassements,...) favorise la prolifération de l'ambroisie qui est une plante dangereuse pour la santé notamment en raison des allergies liées au pollen. L'arrêté préfectoral n°2011201-0033 du 20 juillet 2011 prescrivant la destruction obligatoires de l'ambroisie dans le département de la Drôme doit être respecté.

### **ARTICLE 3 - LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME :**

---

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU fait apparaître trois grands types de zones :

- **Les zones urbaines dites «zones U»** concernent les secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

- **Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »** sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement présents à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **Les zones agricoles dites zones «A»** couvrent des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres, qu'elles soient de nature agronomique, biologique ou économique.

- **Les zones naturelles et forestières dites zones «N»** sont les secteurs équipés ou non, de nature variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver un proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection.

Les zones du plan local d'urbanisme de **LES GRANGES-GONTARDES** se décomposent de la façon suivante :

- Zones Ua,
- Zones Ub,
- Zone Us et Usl,
- Zones Auh1,
- Zones A,
- Zones N et Nca.

**Le plan comporte également :**

- Les terrains classés en espace boisé classé (EBC) à conserver à protéger ou à créer.
- Les emplacements réservés prévus pour réaliser des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts.

## **TITRE II – ZONES URBAINES dites « U »**

Les zones urbaines dites « U » correspondent à des espaces urbanisés historiques : Le village, les hameaux des Estubiers, de Saint-Pierre dit des «Jardiniers », du « Logis de Berre » et du « Chemin Ferré ».

Les zones Ua présentent un bâti dense généralement implanté en alignement et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux voies et places publiques.

Les noyaux anciens du village et des hameaux possèdent les spécificités paysagères, urbaines et architecturales des villages de la Drôme Provençale dont il est nécessaire de préserver les valeurs patrimoniales.

La zone Ua du village regroupe les équipements publics, les services et les commerces nécessaires au fonctionnement de la commune.

### **CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone Ua**

#### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Les constructions et installations à usage agricole, forestière, d'activités industrielles, et d'activités artisanales si celles-ci sont incompatibles avec la vocation du secteur.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation du secteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement du secteur.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de pneus usés, le stockage ou l'accumulation d'ordures ménagères en dehors des points de collecte prévus à cet effet, de déchets et autres résidus polluants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement isolé de caravanes, des habitations légères de loisirs à l'exception du stationnement à l'intérieur d'une remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les abris pour animaux parqués.
- Les centrales solaires au sol et les champs éoliens.

#### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1 :

- Les constructions à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales) sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les occupations avoisinantes.
- Les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère du secteur.
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- La réhabilitation, la reconversion de bâtiments anciens et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés à condition que la nouvelle destination n'engendre pas de nuisances, et soit incompatibles avec le voisinage des habitations.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à l'exception de celles visées par le code de l'environnement, et sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère du secteur.



### **Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins :**

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.

### **ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un secteur doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Les accès au secteur doivent être adaptés à ses utilisations en terme à la circulation (fréquence, entrée et sorties), et à la typologie des véhicules (légers, poids lourds, ...).
- Les voies doivent correspondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Les accès doivent être aménagés de manière à satisfaire aux exigences en matière de sécurité routière, de défense et de lutte contre les incendies, de la protection civile, et de la collecte des déchets. Ils doivent favoriser la lisibilité des modes de circulation active (vélos, piétons, et Personne à Mobilité Réduite) et assurer la continuité dans le système des déplacements.
- L'accès du secteur aux voies publiques doit être limité à une voie unique pour garantir la sécurité.
- La localisation des accès aux véhicules doit être choisies en tenant compte des plantations ou des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, de l'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

#### **Voiries :**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques, dimensions et formes adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour garantir la présence et l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et la collecte des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 mètres.
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour la circulation des modes actifs (piétons et vélos), il sera prévu une plate-forme de 2 mètres minimum de largeur.
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics.

### **ARTICLE Ua 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT :**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable aux caractéristiques suffisantes dans le respect des normes en vigueur.

Les compteurs doivent être positionnés en dehors des constructions et en limite externe de la propriété.

Toute construction existante ou nouvelle pourra prévoir un raccordement au réseau d'irrigation agricole pour l'arrosage des jardins privatifs.

### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'équipement, d'habitation ou d'activités, existante ou nouvelle, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

### **Eaux de piscine :**

La station d'épuration communale n'a pas les caractéristiques et la capacité technique pour traiter les eaux de piscine.

Si la piscine est raccordée au réseau d'eaux pluviales, ses eaux peuvent être déversées dans ce réseau sous certaines conditions.

Les eaux de piscine peuvent également être récupérées pour l'arrosage du jardin ou évacuées dans un puisard.

Le déversement des eaux usagées d'une piscine privée en pleine nature constitue une infraction au titre du code de l'environnement.

Un propriétaire qui vidange sa piscine sur son terrain est responsable en cas d'écoulement intempestif sur un terrain voisin ou sur le domaine public. Il devra donc éventuellement réparer des éventuels troubles de jouissance.

### **Eaux pluviales :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

### **Défense incendie :**

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 mètres des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que des poteaux qui puissent avoir un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/heure.

### **Réseau électrique, téléphonique et de télécommunication :**

Toute construction doit être raccordées au réseau public.

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans les parties communes des logements collectifs.

## **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

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

Sauf indication contraire portée au plan, et lorsque la commodité ou la sécurité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier, les constructions peuvent être édifiées :

- à l'alignement des voies et des places existantes ou prévues au plan,
- dans la continuité des fronts bâtis déjà existants.

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites :

- Pour des raisons de sécurité routière (visibilité ou accessibilité) ou d'architecture (recherche de cohérence avec des constructions immédiatement riveraines existantes) ou tenant à la configuration du site ;
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant ; en cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation.
- Pour les petits bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, alors le bâtiment peut n'être édifié que sur une des limites latérales.

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 3 mètres ( $L = h/2$ ).

Toutefois, des distances peuvent être réduites de moitié lorsque la façade du bâtiment qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies nécessaires à l'éclairage des pièces habitables.

Au-delà de la bande précitée, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limites séparatives doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles mentionnées ci-dessus est admise.

## **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Pour conserver la silhouette bâtie générale et l'unité d'ensemble aucune surélévation ou abaissement de la hauteur des constructions n'est autorisée.

Sous réserve de la surélévation d'une construction, la hauteur des bâtiments limitrophes doit être prise en compte.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel et du faîtage de la toiture, ne pourra pas excéder 9 mètres dans les secteurs Ua1 du village, des hameaux de « Les Estubiers » et de « Saint-Pierre ». Pour le secteur Ua2 du hameau « Le Logis de Berre », la hauteur maximale fixée est 7 mètres.

La hauteur maximale des murs de clôture ne pourra excéder 2,00 m. Les clôtures constituées d'un mur bahut sont admises en bordure du domaine public si elles ont une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m.

Cette contrainte ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR :**

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

Le choix d'implantation de la construction et les proportions de ses volumes devront prendre en compte la topographie, la structure du paysage, le climat, la lumière pour s'insérer au mieux dans un environnement spécifique.

Les constructions nouvelles, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas,...

Les projets conçus dans une architecture d'expression contemporaine sont autorisés dès lors que ces constructions présentent une qualité architecturale, et ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt paysager des lieux. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra développer un argumentaire architectural rigoureux démontrant la bonne insertion de la construction dans son environnement bâti et paysager.

Les installations techniques propres aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique doivent être intégrées à l'architecture, et sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent de manière harmonieuse à la conception architecturale d'ensemble.

Les constructions et installations devront présenter une simplicité architecturale dans leur système constructif et leur volume.

### **Réhabilitations et constructions neuves :**

#### **Les toitures :**

- La pente des toitures devra respecter le degré d'inclinaison des toits traditionnels. Elles doivent être simples, avec une pente comprise entre 25% et 35%.
- Le sens du faîtage des constructions principales doit être parallèle aux voies publiques ou/et à l'orientation des courbes de niveau.
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal ou romanes d'une coloration rouge d'aspect terre cuite, vieilli et panachées.
- Les débords de toit composés de génoises en tuile doivent être conservés et restaurés à l'identique.

- Les constructions existantes ou nouvelles devront être équipées de gouttières et descentes dans un matériau et une couleur en harmonie avec les teintes locales.
- L'utilisation de matériaux autres que la tuile sont interdits à l'exception des revêtements liés au fonctionnement de panneaux thermiques et photovoltaïques. Ces panneaux doivent être le moins visibles depuis l'espace public et les vues remarquables sur la silhouette bâtie.
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises.
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les ouvertures non intégrées à la pente (chien assis, jacobines, etc...) sont interdites.
- Les antennes de type hertzien, parabolique, filaire, CB, satellite, etc... doivent être regroupées de façon à obtenir un récepteur commun positionné et traité de façon à être le moins visibles depuis l'espace public, et si possible à proximité d'une cheminée ou dans les combles.

### **Les façades :**

- Les façades des nouvelles constructions destinées à s'inscrire dans un front bâti existant doivent respecter la composition des façades du bâti environnant.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et (ou) en harmonie avec la façade principale.
- Les murs initialement en pierres apparentes ne doivent pas être recouverts par un enduit sauf si les pierres sont de médiocre qualité.
- La restauration des murs en pierre du bâti ancien devra se faire dans le respect de leur appareillage d'origine. Les moellons seront rejointoyés avec un mortier dans une teinte et une texture en harmonie avec la pierre locale. Les joints lissés, teintés et/ou en relief par rapport au nu du mur sont interdits.
- Le parement extérieur des murs recouvert à l'origine par un enduit de façade seront restaurés dans la même technique et dans des teintes en harmonie avec couleurs utilisées localement.
- Les nouveaux percements et l'agrandissement d'ouverture devront respecter la composition des façades.
- Les moulures, les encadrements des baies destinés à être visibles et tout élément de décor du bâti ancien doivent être conservés.
- Les volets seront pleins ou à doubles lames ou bien persiennés.
- Les menuiseries doivent présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des éléments de façade.
- Les menuiseries doivent être en bois ou dans un matériau contemporain teinté avec une couleur en harmonie avec la palette chromatique locale des menuiseries.
- Les façades commerciales, devantures et vitrines d'exposition doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les vérandas, auvents, et pergolas devront s'inscrire dans l'harmonie générale de la façade.
- Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc.), doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. La possibilité d'encastrer les blocs de climatiseur en façade derrière une grille sera étudiée, ou de les placer sous les toits dans les combles. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Ces équipements ne doivent pas dépasser le toit ni se trouver à l'aplomb du domaine public, et doivent être installés de façon à éviter toute chute sur l'espace public.
- Les antennes de type hertzien, parabolique, filaire, CB, satellite, etc... doivent être regroupées de façon à obtenir un récepteur commun positionné et traité de façon à être le moins visibles depuis l'espace public, et si possible à proximité d'une cheminée ou dans les combles.

### **Les annexes et extensions :**

Les annexes et extensions doivent impérativement être réalisées dans des volumes, des matériaux traditionnels ou contemporains, et des couleurs en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes peuvent se trouver dans le prolongement de la toiture du volume principal, ou en appentis et/ou positionnées de façon latérale dans la continuité du bâtiment principal à l'exception des abris de jardin et piscine.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit en cohérence avec l'existant.

### **Les clôtures :**

- Les murs de clôture doivent être en harmonie avec la conception de la construction et devront s'adapter au caractère des espaces publics.
- Les clôtures composées par un mur en pierre de taille ou maçonnerie seront enduites avec les mêmes caractéristiques que celles des murs des façades.
- Les haies de clôture avec des végétaux seront de préférence de type composite en relation avec le milieu naturel et le paysage pour favoriser la biodiversité.

La palette végétale qui peut être utilisée en sol calcaire est la suivante et n'est pas exhaustive : le Chêne pédonculé, laurier rose, laurier sauce, coronille émeraude, troène du Japon, arbre de Judée, Albizia, Jasmin, Olivier de bohême, genévrier, Laurier tin, Noisetier, Leucophyllum futescens, Chèvrefeuille d'Éturie, Myrtus communis, Pittosporum, Grenadier, Piscachier lanstique, Genet, Rosier de Chine, Cassis, Lilas commun, Viorne odorant et obier, Gatillier, Charmille, Cornouiller sanguin, Lichi savonnier, Photinia, Phlomis grandiflora, Filaire, Myrte, Germandrée, Argousier, Spirée douglasii.

### **ARTICLE Ua 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :**

De façon générale, chaque construction doit assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Les normes suivantes doivent être appliquées :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux ou de services, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface au sol ;
- pour les constructions à usage de commerce, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70% de la surface au sol de vente ou d'exposition ;
- pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de surface au sol de l'établissement ;
- pour les établissements scolaires, 2 places par classe pour l'école maternelle et primaire.

A ces places de stationnement doivent s'ajouter les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

### **ARTICLE Ua 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir la qualité de l'aspect des lieux. Les arbres et la trame végétale existante devront être conservés ou remplacés par des essences locales.

### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

### **ARTICLE Ua 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENTALES :**

Tous travaux de réhabilitation et de construction nouvelle devront prévoir l'utilisation de matériaux et des techniques capables d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, réduire les déperditions thermiques et limiter la consommation d'énergie.

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec les caractéristiques du bâti ancien.

**ARTICLE Ua 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – Dispositions applicables à la zone Ub**

Les secteurs Ub correspondent à des secteurs d'habitats pavillonnaires situés en périphérie du centre historique du village et des hameaux.

Ces secteurs sont aménagés principalement sous la forme de lotissements, ou de logements individuels diffus en ordre discontinu.

### **ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Les constructions et installations à usage agricole ou forestière, et d'activités industrielles si celles-ci sont incompatibles avec la vocation du secteur.
- Les garages collectifs de véhicules et le stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises dans la zone et à des activités industrielles et artisanales incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de pneus usés, le stockage ou l'accumulation d'ordures ménagères en dehors des points de collecte prévus à cet effet, de déchets et autres résidus polluants.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés, établies pour plus de trois mois et susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou tout autre usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs à l'exception du stationnement à l'intérieur d'une remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les abris et installations pour animaux parqués et les élevages d'animaux.
- Les centrales solaires au sol et les champs d'éolienne.

### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

- Les constructions et installations à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces, d'artisanat, d'équipements publics et de stationnement.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone si ce sont des parcs de stationnements ouverts au public.

#### **Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins :**

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.



### **ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un secteur doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Les accès au secteur doivent être adaptés à ses utilisations en terme à la circulation (fréquence, entrée et sorties), et à la typologie des véhicules (légers, poids lourds, ...).
- Les voies doivent correspondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Les accès doivent être aménagés de manière à satisfaire aux exigences en matière de sécurité routière, de défense et de lutte contre les incendies, de la protection civile, et de la collecte des déchets. Ils doivent favoriser la lisibilité des modes de circulation active (vélos, piétons, et Personne à Mobilité Réduite) et assurer la continuité dans le système des déplacements.
- L'accès du secteur aux voies publiques doit être limité à une voie unique pour garantir la sécurité.
- La localisation des accès aux véhicules doit être choisies en tenant compte des plantations ou des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, de l'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

#### **Voiries :**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques, dimensions et formes adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour garantir la présence et l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et la collecte des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 mètres.
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour la circulation des modes actifs (piétons et vélos), il sera prévu une plate-forme de 2 mètres minimum de largeur.
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics.

### **ARTICLE Ub 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT :**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable aux caractéristiques suffisantes dans le respect des normes en vigueur.

Les compteurs doivent être positionnés en dehors des constructions et en limite externe de la propriété.

Toute construction existante ou nouvelle pourra prévoir un raccordement au réseau d'irrigation agricole pour l'arrosage des jardins privatifs.

#### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'équipement, d'habitation ou d'activités, existante ou nouvelle, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

### **Eaux de piscine :**

La station d'épuration communale n'a pas les caractéristiques et la capacité technique pour traiter les eaux de piscine.

Si la piscine est raccordée au réseau d'eaux pluviales, ses eaux peuvent être déversées dans ce réseau sous certaines conditions.

Les eaux de piscine peuvent également être récupérées pour l'arrosage du jardin ou évacuées dans un puisard.

Le déversement des eaux usagées d'une piscine privée en pleine nature constitue une infraction au titre du code de l'environnement.

Un propriétaire qui vidange sa piscine sur son terrain est responsable en cas d'écoulement intempestif sur un terrain voisin ou sur le domaine public. Il devra donc éventuellement réparer des éventuels troubles de jouissance.

### **Eaux pluviales :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

### **Défense incendie :**

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 mètres des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que des poteaux qui puissent avoir un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/heure.

### **Réseau électrique, téléphonique et de télécommunications :**

Toute construction doit être raccordées au réseau public.

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, et en limite d'un accès public.

### **ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres de la limite de la voie publique.

Cette distance peut être augmentée à 5 mètres pour des raisons de sécurité ou pour créer des espaces de circulation pour les piétons et les vélos.

L'implantation des constructions doit se faire en harmonie avec l'implantation des constructions avoisinantes et de préférence avec une organisation d'ensemble cohérente.

#### **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 3 mètres. ( $L = h/2$ ).

#### **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Deux constructions contigües sur un même terrain doivent respecter l'ensoleillement des baies des pièces principales.

Deux constructions non contigües sur un même terrain doivent respecter mutuellement l'ensoleillement des baies des pièces principales à savoir un angle de 45° entre la base de l'ouverture et tous points de l'autre construction.

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en d'impossibilité technique ou architectural.

Toutefois, les garages liés aux habitations peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

#### **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Pour conserver la silhouette bâtie générale et l'unité d'ensemble aucune surélévation ou abaissement de la hauteur des constructions n'est autorisée.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 7 mètres.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2,00 m. Les clôtures constituées d'un mur bahut sont admises en bordure du domaine public si elles ont une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m. Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR :**

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

Le choix d'implantation de la construction et les proportions de ses volumes devront prendre en compte la topographie, la structure du paysage, le climat, la lumière pour s'insérer au mieux dans un environnement spécifique.

Les constructions nouvelles, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas,...

Les projets conçus dans une architecture d'expression contemporaine sont autorisés dès lors que ces constructions présentent une qualité architecturale, et ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt paysager des lieux. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra développer un argumentaire architectural rigoureux démontrant la bonne insertion de la construction dans son environnement bâti et paysager.

Les installations techniques propres aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique doivent être intégrées à l'architecture, et sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent de manière harmonieuse à la conception architecturale d'ensemble.

Les constructions et installations devront présenter une simplicité architecturale dans leur système constructif et leur volume.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit en cohérence avec l'existant.

### **Réhabilitations et constructions neuves :**

#### **Les toitures :**

- La pente des toitures devra respecter le degré d'inclinaison des toits traditionnels. Elles doivent être simples, avec une pente comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures pourront être recouvertes de tuiles canal, ou romanes, ou dans des matériaux contemporains dans une teinte en harmonie avec le paysage.
- Les débords de toit composés de génoises en tuile doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Les constructions devront être équipées de gouttières et de descentes dans un matériau et dans une couleur en harmonie avec les teintes locales.
- L'utilisation de matériaux autres que la tuile sont interdits à l'exception des revêtements liés au fonctionnement de panneaux thermiques et photovoltaïques. Ces panneaux doivent être le moins visibles depuis l'espace public et les vues remarquables sur la silhouette bâtie.
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises.
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les ouvertures non intégrées à la pente (chien assis, jacobines, etc...) sont interdites.
- Les antennes de type hertzien, parabolique, filaire, CB, satellite, etc... doivent être regroupées de façon à obtenir un récepteur commun positionné et traité de façon à être le moins visibles depuis l'espace public, et si possible à proximité d'une cheminée ou dans les combles.

#### **Les façades :**

- Les façades des nouvelles constructions destinées à s'inscrire dans un front bâti existant doivent respecter la composition des façades du bâti environnant.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et (ou) en harmonie avec la façade principale.
- Les teintes des enduits de façade doivent être en harmonie avec les couleurs utilisées localement.
- Les nouveaux percements et l'agrandissement d'ouverture devront respecter la composition des façades.
- Les menuiseries doivent présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des éléments de façade.
- Les menuiseries doivent être en bois ou dans un matériau contemporain teinté avec une couleur en harmonie avec la palette chromatique locale des menuiseries.
- Les façades commerciales, devantures et vitrines d'exposition doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les vérandas, auvents, et pergolas devront s'inscrire dans l'harmonie générale de la façade.
- Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc..), doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. La possibilité d'encastrer les blocs de climatiseur en façade derrière une grille sera étudiée, ou de les placer sous les toits dans les combles. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec

les façades. Ces équipements ne doivent pas dépasser le toit ni se trouver à l'aplomb du domaine public, et doivent être installés de façon à éviter toute chute sur l'espace public.

- Les antennes de type hertzien, parabolique, filaire, CB, satellite, etc... doivent être regroupées de façon à obtenir un récepteur commun positionné et traité de façon à être le moins visibles depuis l'espace public, et si possible à proximité d'une cheminée ou dans les combles.

### **Les annexes et extensions :**

Les annexes et extensions doivent impérativement être réalisées dans des volumes, des matériaux et des couleurs en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes peuvent se trouver dans le prolongement de la toiture du volume principal, ou en appentis et/ou positionnées de façon latérale dans la continuité du bâtiment principal à l'exception des abris de jardin et des piscines.

### **Les clôtures :**

- Le murs de clôture doivent être en harmonie avec la conception de la construction et devront s'adapter au caractère des espaces publics.

- Les clôtures composées par un mur en pierre de taille ou maçonnerie seront enduites avec les mêmes caractéristiques que celles des murs des façades.

- Les haies de clôture avec des végétaux seront de préférence de type composite en relation avec le milieu naturel et le paysage pour favoriser la biodiversité.

La palette végétale qui peut être utilisée en sol calcaire est la suivante et n'est pas exhaustive : le Chêne pédonculé, laurier rose, laurier sauce, coronille emerus, troène du Japon, arbre de Judée, Albizia, Jasmin, Olivier de bohême, genévrier, Laurier tin, Noisetier, Leucophyllum futescens, Chèvrefeuille d'Éturie, Myrtus communis, Pittosporum, Grenadier, Piscachier lanstique, Genet, Rosier de Chine, Cassis, Lilas commun, Viorne odorant et obier, Gatillier, Charmille, Cornouiller sanguin, Lichi savonnier, Photinia, Phlomos grandiflora, Filaire, Myrte, Germandrée, Argousier, Spirée douglasii.

### **ARTICLE Ub 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :**

La capacité en stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, et dans un minimum 2 places par logement.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un minimum de 2 places devra être prévu au sein de la propriété.

Le terrain devra prévoir un espace de dégagement suffisant afin de permettre aux véhicules habituels qui accèdent à celui-ci de s'arrêter ou de stationner en dehors du domaine public.

### **ARTICLE Ub 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS :**

Les arbres existants remarquables doivent être préservés ou remplacés par la même essence.

Les aires de stationnement doivent être agrémentées de plantations.

Les lotissements et ensembles d'habitations devront comporter des espaces collectifs pour les modes doux (cheminements piétonniers et pistes cyclables), des aires de jeux et espaces verts à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

Ces espaces collectifs seront plantés d'arbres et arbustes d'essences locales.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

**ARTICLE Ub 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENTALES :**

Tous travaux de réhabilitation et de construction nouvelle devront prévoir l'utilisation de matériaux et des techniques capables d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, réduire les déperditions thermiques et limiter la consommation d'énergie.

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec les caractéristiques du bâti ancien.

**ARTICLE Ub 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – Dispositions applicables à la zone Ui**

Le secteur Ui a pour vocation de permettre l'extension de la partie « enfouissement » de la plateforme multi-filières de tri, stockage, enfouissement, valorisation de Déchets Non Dangereux (ISDND) de Roussas.

### **ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ui2 sont interdites.

### **ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

- L'ouverture et l'exploitation d'installations classées pour la protection de l'environnement liées au traitement, stockage et enfouissement des déchets non dangereux.
- Les aires de stationnement ouvertes au public en relation avec le fonctionnement des installations.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existantes dans la mesure où ils sont conformes à la réglementation en vigueur et à condition qu'ils n'engendrent pas pour les occupations avoisinantes une aggravation des dangers et des nuisances.
- Les installations de production d'énergie de type éolienne à condition que la hauteur mesurée entre le sol naturel et le sommet du mat et de la nacelle de l'ouvrage, à l'exclusion des pales ne dépasse pas 12 mètres, et les centrales solaires au sol.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **ARTICLE Ui 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un secteur doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Les accès au secteur doivent être adaptés à ses utilisations en terme à la circulation (fréquence, entrée et sorties), et à la typologie des véhicules (légers, poids lourds, ...).
- Les voies doivent correspondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Les accès doivent être aménagés de manière à satisfaire aux exigences en matière de sécurité routière, de défense et de lutte contre les incendies, de la protection civile, et de la collecte des déchets. Ils doivent favoriser la lisibilité des modes de circulation active (vélos, piétons, et Personne à Mobilité Réduite) et assurer la continuité dans le système des déplacements.
- L'accès du secteur aux voies publiques doit être limité à une voie unique pour garantir la sécurité.
- La localisation des accès aux véhicules doit être choisies en tenant compte des plantations ou des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, de l'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

#### **Voiries :**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques, dimensions et formes adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour garantir la présence et l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et la collecte des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 mètres.
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour la circulation des modes actifs (piétons et vélos), il sera prévu une plate-forme de 2 mètres minimum de largeur.
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières

doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics.

#### **ARTICLE Ui 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS :**

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable aux caractéristiques suffisantes dans le respect des normes en vigueur.

##### **Eaux usées liées aux activités présentes sur le site :**

L'évacuation des eaux usées dans des puits perdus, fossés, et cours d'eau dans le réseau collectif n'est pas admise.

Les eaux usées doivent faire l'objet d'un traitement spécifique sur le site.

Les effluents, qui par leur nature et composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

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

Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'un pré-traitement si nécessaire, et d'un contrôle avant rejet.

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### **Défense incendie :**

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 mètres des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que des poteaux qui puissent avoir un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/heure.

##### **Réseau électrique, téléphonique et de télécommunications :**

Les installations existantes et nouvelles doivent être raccordées aux réseaux publics.

#### **ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent être implantées à distance au moins égale 10 mètres des limites des voies publiques en particulier de la route départementale.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux, et à leurs locaux techniques.



## **ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

Toute construction doit être implantée en recul par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est implanté doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. ( $L = h/2$ ).

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services et réseaux urbains, et à leurs locaux techniques.

## **ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

L'emprise au sol ne peut excéder 60 % de la surface autorisée.

## **ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments et les installations techniques liés à des services publics et d'intérêt général.

## **ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTÉRIEUR :**

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

Les projets conçus dans une architecture d'expression contemporaine sont autorisés dès lors que ces constructions présentent une qualité architecturale, et ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt paysager des lieux. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra développer un argumentaire architectural rigoureux démontrant la bonne insertion de la construction dans son environnement bâti et paysager.

Les installations techniques propres aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique doivent être intégrées à l'architecture, et sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent de manière harmonieuse à la conception architecturale d'ensemble.

Les constructions et installations devront présenter une simplicité architecturale dans leur système constructif et leur volume.

Les teintes utilisées pour recouvrir les façades et les toitures des bâtiments et des installations doivent favoriser leur insertion visuelle dans le paysage.

Les teintes blanches, vives ou froides sont proscrites ainsi que les polychromies, sauf pour des surfaces réduites et pour souligner certains détails architecturaux (structures d'entrée, passage, encadrements de fenêtres et de portes, modénatures,....).

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins et caractéristiques que le bâtiment principal et suivant les mêmes règles.

## **Clôtures :**

L'installation de stockage sera clôturée par un système en matériaux résistants d'une hauteur

minimale de 2 mètres.

La clôture est positionnée à une distance d'au moins 10 mètres de la zone à exploiter.

La clôture doit permettre de protéger l'installation des agressions externes et empêcher l'intrusion de personnes et de la faune.

#### **ARTICLE Ui 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :**

La capacité en stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le terrain devra prévoir un espace de dégagement suffisant afin de permettre aux véhicules habituels qui accèdent à celui-ci de s'arrêter ou de stationner en dehors du domaine public.

#### **ARTICLE Ui 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS :**

Les aires de stationnement doivent être agrémentées de plantations de préférence en harmonie avec la végétation locale.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager.

#### **ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

#### **ARTICLE Ui 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENTALES :**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ui 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 – Dispositions applicables à la zone Us**

Ce secteur équipé et situé à proximité du centre du village est aménagé pour accueillir des équipements publics destinés aux activités de loisirs et de sports compatibles avec la proximité de secteurs résidentiels.

Le secteur Us indicé « I » est équipé, et utilisé pour les activités du stand de tir.

### **ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Toutes les constructions et installations autres que celles destinées aux activités sportives et de loisirs.
- Les activités sportives et de loisirs bruyantes et susceptibles d'engendrer des nuisances sonores, et incompatibles avec la proximité d'habitations sauf dans le secteur Us indicé « I ».
- Les dépôts sauvages de véhicules et de vieilles ferrailles et autres déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stockage de déchets induits par l'activité de tir.

### **ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, une quelconque gêne pour le voisinage.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de sports et de loisirs, à l'organisation de rencontres, à l'accueil du public et au fonctionnement des associations organisatrices.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Us 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un secteur doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Les accès au secteur doivent être adaptés à ses utilisations en terme à la circulation (fréquence, entrée et sorties), et à la typologie des véhicules (légers, poids lourds, ...).
- Les voies doivent correspondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Les accès doivent être aménagés de manière à satisfaire aux exigences en matière de sécurité routière, de défense et de lutte contre les incendies, de la protection civile, et de la collecte des déchets. Ils doivent favoriser la lisibilité des modes de circulation active (vélos, piétons, et Personne à Mobilité Réduite) et assurer la continuité dans le système des déplacements.
- L'accès du secteur aux voies publiques doit être limité à une voie unique pour garantir la sécurité.
- La localisation des accès aux véhicules doit être choisies en tenant compte des plantations ou des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, de l'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

#### **Voiries :**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques, dimensions et formes adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour garantir la présence et l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie, la protection civile, et la collecte des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 mètres.

- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour la circulation des modes actifs (piétons et vélos), il sera prévu une plate-forme de 2 mètres minimum de largeur.
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics.

#### **ARTICLE Us 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT :**

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable aux caractéristiques suffisantes dans le respect des normes en vigueur.

##### **Eaux usées :**

Toute construction existante ou nouvelle, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction. Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

Le secteur Us1 doit être équipé d'un dispositif d'assainissement des eaux usées autonome conforme aux normes techniques en vigueur.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales.

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

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

##### **Défense incendie :**

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 mètres des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que des poteaux qui puissent avoir un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/heure.

##### **Réseau électrique, téléphonique et de télécommunications :**

Toute construction doit être raccordées au réseau public.

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, en limite d'un accès public.

## **ARTICLE Us 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres de la limite de la voie publique.

Cette distance peut être augmentée à 5 mètres pour des raisons de sécurité ou pour créer des espaces de circulation pour les piétons et les vélos.

L'implantation des constructions doit se faire en harmonie avec l'implantation des constructions avoisinantes et de préférence avec une organisation d'ensemble cohérente.

## **ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 3 mètres. ( $L = h/2$ ).

## **ARTICLE Us 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Non réglementé.

## **ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Non réglementé.

## **ARTICLE Us 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Non réglementé.

## **ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTÉRIEUR :**

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

Le choix d'implantation de la construction et les proportions de ses volumes devront prendre en compte la topographie, la structure du paysage, le climat, la lumière pour s'insérer au mieux dans un environnement spécifique.

## **ARTICLE Us 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :**

La capacité en stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone.

**ARTICLE Us 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS :**

Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir la qualité de l'aspect des lieux.

**ARTICLE Us 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le Coefficient d'occupation des sols (COS).

**ARTICLE Us 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENTALES :**

Tous travaux de réhabilitation et de construction nouvelle devront prévoir l'utilisation de matériaux et des techniques capables d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, réduire les déperditions thermiques et limiter la consommation d'énergie.

**ARTICLE Us 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :**

Non réglementé.

## **Titre II – ZONES À URBANISER**

### **CHAPITRE 1 – Dispositions applicables aux zones Auh**

Le secteur Auh1 est un vaste tènement composé de plusieurs parcelles appartenant à des propriétaires différents, et qui présente un caractère naturel et agricole.

Ce secteur Auh1 doit permettre l'extension future du centre du village en plusieurs phases précisées dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ce secteur Auh1 dispose à sa périphérie immédiate des équipements suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes et nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

#### **ARTICLE Auh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- Les constructions et installations à usage agricole ou forestière, d'entrepôt, d'activités industrielles, et artisanales.
- Les garages collectifs de véhicules et le stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises dans la zone et à des activités industrielles et artisanales incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de pneus usés, le stockage ou l'accumulation d'ordures ménagères en dehors des points de collecte prévus à cet effet, de déchets et autres résidus polluants.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les constructions et aménagements dans le champ d'expansion et les zones inondables des cours d'eau permanents et intermittents.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés, établies pour plus de trois mois et susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou tout autre usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs à l'exception du stationnement à l'intérieur d'une remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'exploitation et l'extension de carrières.
- Les abris et installations pour animaux parqués
- Les centrales solaires au sol et les champs éoliens industriels.

#### **ARTICLE Auh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

##### **Sont admis sous conditions :**

- Les commerces et les habitations sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone si ce sont des parcs de stationnements ouverts au public.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins :**

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.

### **ARTICLE Auh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un secteur doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Les accès au secteur doivent être adaptés à ses utilisations en terme à la circulation (fréquence, entrée et sorties), et à la typologie des véhicules (légers, poids lourds, ...).
- Les voies doivent correspondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Les accès doivent être aménagés de manière à satisfaire aux exigences en matière de sécurité routière, de défense et de lutte contre les incendies, de la protection civile, et de la collecte des déchets. Ils doivent favoriser la lisibilité des modes de circulation active (vélos, piétons, et Personne à Mobilité Réduite) et assurer la continuité dans le système des déplacements.
- L'accès du secteur aux voies publiques doit être limité à une voie unique pour garantir la sécurité.
- La localisation des accès aux véhicules doit être choisies en tenant compte des plantations ou des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, de l'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

#### **Voiries :**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques, dimensions et formes adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour garantir la présence et l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile, et la collecte des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 mètres.
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour la circulation des modes actifs (piétons et vélos), il sera prévu une plate-forme de 2 mètres minimum de largeur.
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics.

### **ARTICLE Auh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT :**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable aux caractéristiques suffisantes dans le respect des normes en vigueur.

Les compteurs doivent être positionnés en dehors des constructions et en limite externe de la propriété.

Toute construction nouvelle devra obligatoirement prévoir un raccordement au réseau d'irrigation agricole pour l'arrosage des jardins privatifs.



### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'équipement, d'habitation ou d'activités, existante ou nouvelle, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction. Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

### **Eaux de piscine :**

La station d'épuration communale n'a pas les caractéristiques et la capacité technique pour traiter les eaux de piscine.

Si la piscine est raccordée au réseau d'eaux pluviales, ses eaux peuvent être déversées dans ce réseau sous certaines conditions.

Les eaux de piscine peuvent également être récupérées pour l'arrosage du jardin ou évacuées dans un puisard.

Le déversement des eaux usagées d'une piscine privée en pleine nature constitue une infraction au titre du code de l'environnement.

Un propriétaire qui vidange sa piscine sur son terrain est responsable en cas d'écoulement intempestif sur un terrain voisin ou sur le domaine public. Il devra donc éventuellement réparer des éventuels troubles de jouissance.

### **Eaux pluviales :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

### **Défense incendie :**

Toute construction nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 mètres des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que des poteaux qui puissent avoir un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/heure.

### **Réseau électrique, téléphonique et de télécommunications :**

Toute construction doit être raccordées au réseau public.

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, et en limite d'un accès public.

## **ARTICLE Auh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres au moins de la limite de la voie publique.

Cette distance peut être augmentée à 5 mètres pour des raisons de sécurité ou pour créer des espaces de circulation pour les piétons et les vélos.

L'implantation des constructions doit se faire en harmonie avec l'implantation des constructions avoisinantes et de préférence avec une organisation d'ensemble cohérente.

## **ARTICLE Auh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 3 mètres. ( $L = h/2$ ).

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions à usage d'équipement collectif.

## **ARTICLE Auh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Deux constructions contigües sur un même terrain doivent respecter l'ensoleillement des baies des pièces principales.

Deux constructions non contigües sur un même terrain doivent respecter mutuellement l'ensoleillement des baies des pièces principales à savoir un angle de 45° entre la base de l'ouverture et tous points de l'autre construction.

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf en d'impossibilité technique ou architectural.

Toutefois, les garages liés aux habitations peuvent être disjoints du volume principal à condition qu'ils soient traités sous la forme de groupements en harmonie avec l'ensemble de l'opération.

## **ARTICLE Auh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Non réglementé.

## **ARTICLE Auh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Pour conserver la silhouette bâtie générale et l'unité d'ensemble aucune surélévation au delà de la limite de 7 mètres ou abaissement de la hauteur des constructions n'est autorisée.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage est limitée à 7 mètres.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra excéder 2,00 m. Les clôtures constituées d'un mur bahut sont admises en bordure du domaine public si elles ont une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m.

Ces limites ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Auh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR :**

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

Le choix d'implantation de la construction et les proportions de ses volumes devront prendre en compte la topographie, la structure du paysage, le climat, la lumière pour s'insérer au mieux dans un environnement spécifique.

Les constructions nouvelles, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas,...

Les projets conçus dans une architecture d'expression contemporaine sont autorisés dès lors que ces constructions présentent une qualité architecturale, et ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt paysager des lieux. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra développer un argumentaire architectural rigoureux démontrant la bonne insertion de la construction dans son environnement bâti et paysager.

Les installations techniques propres aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique doivent être intégrées à l'architecture, et sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent de manière harmonieuse à la conception architecturale d'ensemble.

Les constructions et installations devront présenter une simplicité architecturale dans leur système constructif et leur volume.

### **Les constructions neuves :**

#### **Les toitures :**

- La pente des toitures devra respecter le degré d'inclinaison des toits traditionnels. Elles doivent être simples, avec une pente comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures pourront être recouvertes de tuiles canal ou romanes ou dans des matériaux contemporains dans une teinte en harmonie avec le paysage.
- Les débords de toit composés de génoises en tuile doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Les constructions devront être équipées de gouttières et de descentes dans un matériau et dans une couleur en harmonie avec les teintes locales.
- L'utilisation de matériaux autres que la tuile sont interdits à l'exception des revêtements liés au fonctionnement de panneaux thermiques et photovoltaïques. Ces panneaux doivent être le moins visibles depuis l'espace public et les vues remarquables sur la silhouette bâtie.
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises.
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les ouvertures non intégrées à la pente (chien assis, jacobines, etc...) sont interdites.
- Les antennes de type hertzien, parabolique, filaire, CB, satellite, etc... doivent être regroupées de façon à obtenir un récepteur commun positionné et traité de façon à être le moins visibles depuis l'espace public, et si possible à proximité d'une cheminée ou dans les combles.

#### **Les façades :**

- Les façades des nouvelles constructions destinées à s'inscrire dans un front bâti existant doivent respecter la composition des façades du bâti environnant.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et (ou) en harmonie avec la façade principale.

- Les teintes des enduits de façade doivent être en harmonie avec les couleurs utilisées localement.
- Les nouveaux percements et l'agrandissement d'ouverture devront respecter la composition des façades.
- Les menuiseries doivent présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des éléments de façade.
- Les menuiseries doivent être en bois ou dans un matériau contemporain teinté avec une couleur en harmonie avec la palette chromatique locale des menuiseries.
- Les façades commerciales, devantures et vitrines d'exposition doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.
- Les vérandas, auvents, et pergolas devront s'inscrire dans l'harmonie générale de la façade.
- Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc.), doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. La possibilité d'encastrer les blocs de climatiseur en façade derrière une grille sera étudiée, ou de les placer sous les toits dans les combles. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Ces équipements ne doivent pas dépasser le toit ni se trouver à l'aplomb du domaine public, et doivent être installés de façon à éviter toute chute sur l'espace public.
- Les antennes de type hertzien, parabolique, filaire, CB, satellite, etc... doivent être regroupées de façon à obtenir un récepteur commun positionné et traité de façon à être le moins visibles depuis l'espace public, et si possible à proximité d'une cheminée ou dans les combles.

### **Les annexes et extensions :**

Les annexes et extensions doivent impérativement être réalisées dans des volumes, des matériaux et des couleurs en harmonie à ceux de la construction principale.

Les annexes peuvent se trouver dans le prolongement de la toiture du volume principal, ou en appentis et/ou positionnées de façon latérale dans la continuité du bâtiment principal à l'exception des abris de jardin et des piscines.

### **Les clôtures :**

- Les murs de clôture doivent être en harmonie avec la conception de la construction et devront s'adapter au caractère des espaces publics.
- Les clôtures composées par un mur en pierre de taille ou maçonné seront enduites avec les mêmes caractéristiques que celles des murs des façades.
- Les haies de clôture avec des végétaux seront de préférence de type composite en relation avec le milieu naturel et le paysage pour favoriser la biodiversité.

La palette végétale qui peut être utilisée en sol calcaire est la suivante et n'est pas exhaustive : le Chêne pédonculé, laurier rose, laurier sauce, coronille emerus, troène du Japon, arbre de Judée, Albizia, Jasmin, Olivier de bohême, genévrier, Laurier tin, Noisetier, Leucophyllum futescens, Chèvrefeuille d'Éturie, Myrtus communis, Pittosporum, Grenadier, Piscachier lanstique, Genet, Rosier de Chine, Cassis, Lilas commun, Viorne odorant et obier, Gatillier, Charmille, Cornouiller sanguin, Lichi savonnier, Photinia, Phlomos grandiflora, Filaire, Myrte, Germandrée, Argousier, Spirée douglasii.

### **ARTICLE Auh 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :**

La capacité en stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, et dans un minimum 2 places par logement.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Un minimum de 2 places devra être prévu au sein de la propriété.

Le terrain devra prévoir un espace de dégagement suffisant afin de permettre aux véhicules habituels qui accèdent à celui-ci de s'arrêter ou de stationner en dehors du domaine public.

### **ARTICLE Auh 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS :**

Les arbres existants remarquables doivent être préservés ou remplacés par la même essence.

Les aires de stationnement doivent être agrémentées de plantations.

Les lotissements et les ensembles d'habitations devront comporter des espaces collectifs pour les modes doux (cheminements piétonniers et pistes cyclables), des aires de jeux et espaces verts à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

Ces espaces collectifs seront plantés d'arbres et arbustes d'essences locales.

Les bassins de rétention d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

### **ARTICLE Auh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

### **ARTICLE Auh 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENTALES :**

Toute construction nouvelle devra prévoir l'utilisation de matériaux et des techniques capables d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, réduire les déperditions thermiques et limiter la consommation d'énergie.

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec les caractéristiques du bâti ancien.

### **ARTICLE Auh 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :**

Non réglementé.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES dites « A »**

Les secteurs A sont réservés à des activités agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, écologique ou économique des terres agricoles.

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

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article A 2.

**Dans l'ensemble de la zone inondable**, toutes les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception de celles mentionnées ci-dessous, et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole dont la surface exploitée correspond au moins à 10 ha pondérés, soit 1 surface minimale d'assujettissement.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnellement justifié.
- Les constructions à usage d'habitation de l'exploitant sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'extension limitée à 33 % des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
- Les annexes, non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface totale (total des annexes hors piscine).
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les points de vente liés à la productions issue des exploitations agricoles sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation.
- Les terrains de camping en lien avec une exploitation agricole en activité, et à proximité immédiate des autres bâtiments de l'exploitation.
- Les clôtures.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs, et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs de fonctionnement du service, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Pour le secteur A de la Plaine de la Berre soumis aux risques d'inondation :**

Peuvent être autorisés :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants ;
- L'extension au sol des constructions à usage d'habitation sans création de nouveau logement, avec une emprise au sol qui ne doit pas dépasser 20 m<sup>2</sup>. De plus, l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire aéré et vidangeable, soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable, donc non créatrice de surface de plancher (garage, remise, etc).

- L'extension au sol des constructions à usage professionnel (artisanal, agricole et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
  - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
  - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- L'extension au sol des constructions à usage d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
  - l'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
  - l'extension peut être la conséquence de la mise au norme du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
  - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
  - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - professionnelle (artisanal, agricole et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,
  - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- Les piscines et leur local technique à condition que celui-ci ne dépasse pas 6 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que ces installations soient équipées d'un système de balisage permettant le repérage de la piscine en cas de crue, les équipements sensibles devront être installés au-dessus de la cote de référence ;
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- Les abris de jardin ou appentis sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- Les clôtures seront construites sans mur bahut, sur grillage simple et sans haie ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre autre que l'inondation et à condition que les planchers habitables soient situés au-dessus de la cote de référence ;
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque ;
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif ;
- Les constructions et installation techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. (Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone rouge devra être clairement démontrée). Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la cote de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence ;
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc...) au-dessus de la cote de référence déterminée par le service instructeur des autorisations d'urbanisme ;
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

Les principes réglementaires présentés ci-dessus sont appliqués sur la commune conformément au Code de l'Urbanisme.

### **Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins :**

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un secteur doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Les accès devront être prévus en dehors des zones inondables.
- Les accès au secteur doivent être adaptés à ses utilisations en terme à la circulation (fréquence, entrée et sorties), et à la typologie des véhicules (légers, poids lourds, ...).
- Les voies doivent correspondre à l'importance et à la destination des constructions.
- L'accès du secteur aux voies publiques doit être limité à une voie unique pour garantir la sécurité.
- La localisation des accès aux véhicules doit être choisies en tenant compte des plantations ou des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, de l'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

#### **Voiries :**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques, dimensions et formes adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour garantir la présence et l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie, la protection civile, et la collecte des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 mètres.
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour la circulation des modes actifs (piétons et vélos), il sera prévu une plate-forme de 2 mètres minimum de largeur.
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT :**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable aux caractéristiques suffisantes dans le respect des normes en vigueur.

Les compteurs doivent être positionnés en dehors des constructions et en limite externe de la propriété.

Toute construction existante pourra prévoir un raccordement au réseau d'irrigation agricole pour l'arrosage des jardins privés.



### **Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction. Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

Les constructions qui ne peuvent être raccordées au réseau public d'assainissement doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes techniques en vigueur.

### **Eaux pluviales :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par constructions et installations devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

### **Réseau électrique, téléphonique et de télécommunications :**

Toute construction doit être raccordées au réseau public.

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, et en limite d'un accès public.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de la limite des voies publiques et à 5 mètres au moins de l'alignement actuel et futur.

Ce retrait ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées avec un autre retrait, dans ce cas l'extension devra être édifiée dans la continuité de la construction existante.

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

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 3 mètres. ( $L = h/2$ ).

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel et du faîtage de la toiture ne pourra excéder :

- 10 mètres au faîtage pour les bâtiments à usage agricole à l'exception des installations techniques.
- 7 mètres au faîtage pour les habitations et leurs annexes.

En cas d'extension d'une habitation existante, le volume de la construction en extension doivent s'aligner et prendre comme référence la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 mètres.

Il n'est fixé de hauteur maximale pour les équipements publics et installations techniques d'intérêt général.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR :**

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

Le choix d'implantation de la construction et les proportions de ses volumes devront prendre en compte la topographie, la structure du paysage, le climat, la lumière pour s'insérer au mieux dans un environnement spécifique.

Les constructions nouvelles, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas,...

Les projets conçus dans une architecture d'expression contemporaine sont autorisés dès lors que ces constructions présentent une qualité architecturale, et ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt paysager des lieux. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra développer un argumentaire architectural rigoureux démontrant la bonne insertion de la construction dans son environnement bâti et paysager.

Les installations techniques propres aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique doivent être intégrées à l'architecture, et sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent de manière harmonieuse à la conception architecturale d'ensemble.

Les constructions et installations devront présenter une simplicité architecturale dans leur système constructif et leur volume.

## **Pour les habitations :**

### **Les toitures :**

- La pente des toitures devra respecter le degré d'inclinaison des toits traditionnels. Elles doivent être simples, avec une pente comprise entre 20 % et 35%.
- Le sens du faîtage des constructions principales doit être parallèle aux voies publiques ou/et à l'orientation des courbes de niveau.
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal ou romanes d'une coloration rouge d'aspect terre cuite, vieilli et panachées.
- Les débords de toit composés de génoises en tuile doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Les constructions existantes ou nouvelles devront être équipées de gouttières et descentes dans un matériau et dans une couleur en harmonie avec les teintes locales.
- L'utilisation de matériaux autres que la tuile sont interdits à l'exception des revêtements liés au fonctionnement de panneaux thermiques et photovoltaïques. Ces panneaux doivent être le moins visibles depuis l'espace public et les vues remarquables sur la silhouette bâtie.
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises.
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les ouvertures non intégrées à la pente (chien assis, jacobines, etc...) sont interdites.
- Les antennes de type hertzien, parabolique, filaire, CB, satellite, etc... doivent être regroupées de façon à obtenir un récepteur commun positionné et traité de façon à être le moins visibles depuis l'espace public, et si possible à proximité d'une cheminée ou dans les combles.

### **Les façades :**

- Les façades des nouvelles constructions destinées à s'inscrire dans un front bâti existant doivent respecter la composition des façades du bâti environnant.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et (ou) en harmonie avec la façade principale.
- Les murs initialement en pierres apparentes ne doivent pas être recouverts par un enduit sauf si les pierres sont de médiocre qualité.
- La restauration des murs en pierre du bâti ancien devra se faire dans le respect de leur appareillage d'origine. Les moellons seront rejointoyés avec un mortier dans une teinte et une texture en harmonie avec la pierre locale. Les joints lissés, teintés et/ou en relief par rapport au nu du mur sont interdits.
- Le parement extérieur des murs recouvert à l'origine par un enduit de façade seront restaurés dans la même technique et dans des teintes en harmonie avec couleurs utilisées localement.
- Les nouveaux percements et l'agrandissement d'ouverture devront respecter la composition des façades.
- Les moulures, les encadrements des baies destinés à être visibles et tout élément de décor du bâti ancien doivent être conservés.
- Les volets seront pleins ou à doubles lames ou bien persiennés.
- Les menuiseries doivent présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des éléments de façade.
- Les menuiseries doivent être en bois ou dans un matériau contemporain avec une couleur en harmonie avec la palette chromatique locale des menuiseries.
- Les vérandas, auvents, et pergolas devront s'inscrire dans l'harmonie générale de la façade.
- Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc...), doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. La possibilité d'encastrer les blocs de climatiseur en façade derrière une grille sera étudiée, ou de les placer sous les toits dans les combles. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Ces équipements ne doivent pas dépasser le toit ni se trouver à l'aplomb du domaine public, et doivent être installés de façon à éviter toute chute sur l'espace public.
- Les antennes de type hertzien, parabolique, filaire, CB, satellite, etc... doivent être regroupées de façon à obtenir un récepteur commun positionné et traité de façon à être le moins visibles depuis l'espace public, et si possible à proximité d'une cheminée ou dans les combles.

**Les annexes et extensions :** Les annexes et extensions doivent impérativement être réalisées dans des volumes, des matériaux et des couleurs en harmonie à ceux de la construction principale.

Les annexes peuvent se trouver dans le prolongement de la toiture du volume principal, ou en appentis et/ou positionnées de façon latérale dans la continuité du bâtiment principal l'exception des abris de jardin et des piscines.

Les vérandas peuvent être créées sur le bâti ancien sous réserve que leur architecture soit en cohérence avec l'existant.

### **Pour les bâtiments techniques à usage agricole :**

#### **Les façades :**

- Les enduits des façades doivent être dans la même teinte que les bâtiments environnants.
- L'ensemble des façades des bâtiments doivent être traité de façon harmonieuse.

#### **Les toitures :**

- Les toitures terrasses sont admises.
- Dans le cas d'une toiture à pentes celles-ci doivent être comprises entre 25 et 35 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

#### **Les matériaux de construction :**

- L'utilisation de matériaux métalliques, notamment les bardages, est autorisée de façon limitée et s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance et s'ils s'inscrivent dans un projet architectural de qualité. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.
- Les couleurs neutres et en harmonie avec la pierre locale et la végétation sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles pour s'intégrer au paysage naturel, agricole et bâti, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti environnant.
- Les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque sont autorisées, sous réserve qu'elles soient intégrées ou posées sur les toitures des bâtiments techniques agricoles existants ou à construire dès lors que la fonction agricole principale de ces bâtiments n'en soit pas affectée. Le pétitionnaire devra démontrer que l'activité de production d'énergie photovoltaïque ne vient pas en concurrence des activités agricoles de l'exploitation. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses.

Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction ou masqués.

#### **Le Traitement des aires de stockage :**

- Tous les bâtiments destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux mêmes (exemple contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer. Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production. Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment ou sur les espaces latéraux et non en front de voie.
- Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

#### **Les clôtures :**

- Le murs de clôture doivent être en harmonie avec la conception de la construction et devront s'adapter au caractère des espaces publics.
- Les clôtures composées par un mur en pierre de taille ou maçonnerie seront enduites avec les mêmes caractéristiques que celles des murs des façades.
- Les haies de clôture avec des végétaux seront de préférence de type composite en relation avec le milieu naturel et le paysage pour favoriser la biodiversité.

La palette végétale qui peut être utilisée en sol calcaire est la suivante et n'est pas exhaustive : le Chêne pédonculé, laurier rose, laurier sauce, coronille emerus, troène du Japon, arbre de Judée, Albizia, Jasmin, Olivier de bohême, genévrier, Laurier tin, Noisetier, Leucophyllum futescens,

Chèvrefeuille d'Éturie, Myrtus communis, Pittosporum, Grenadier, Piscachier lanstique, Genet, Rosier de Chine, Cassis, Lilas commun, Viorne odorant et obier, Gatillier, Charmille, Cornouiller sanguin, Lichi savonnier, Photinia, Phlomos grandiflora, Filaire, Myrte, Germandrée, Argousier, Spirée douglasii.

#### **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :**

La capacité en stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone.

Le nombre de place de stationnement sera limitée à deux places au sein de la propriété.

Le stationnement engendré par les activités agricoles doit être prévu en dehors du domaine public.

#### **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS :**

Les plantations végétales peuvent être imposées pour limiter l'impact visuel des bâtiments agricoles et inciter les agriculteurs à préserver la trame végétale existante ou à la restituer notamment par des haies bocagères et des bosquets.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le Coefficient d'occupation des sols (COS).

#### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENTALES :**

Les constructions à usage d'habitation devront prévoir l'utilisation de matériaux et des techniques capables d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, réduire les déperditions thermiques et limiter la consommation d'énergie.

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec les caractéristiques du bâti ancien.

#### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :**

Non réglementé.

## **TITRES V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES dites « N »**

Les secteurs N correspondent à des espaces naturels et forestiers à protéger en raison notamment de leur valeur, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Des secteurs N sont concernés par la présence de risques d'inondation en relation avec la présence de cours d'eau, la rivière « La Berre » et le ruisseau « La Raze ».

Le secteur Nca est réservé à la carrière des « Badaffres ».

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

Les occupations et utilisations non mentionnées dans l'article N 2 sont interdites.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel des secteurs :

- L'extension limitée à 33 % des habitations existantes à la date d'approbation du PLU à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
  - Les annexes, non accolées aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sur un seul niveau, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface totale (total des annexes hors piscine).
  - La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
  - Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
  - Les aménagements de faible emprise destinés à la protection et à la connaissance de la flore et de la faune, à la découverte pédagogique ou liés aux sentiers de randonnées et liaisons douces, sous réserves de leur intégration à l'environnement.
  - Les abris de jardin non accolés au bâtiment principal d'habitation et à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'ils soient édifiés sur le même tènement que la maison d'habitation existante et dans la limite d'un seul abri par unité foncière.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et général tels que les éoliennes et leurs installations connexes (câbles, postes de livraison,...) dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
  - Les locaux techniques et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
  - Les piscines.
- **Dans le secteur Nca**, l'installation classée pour la protection de l'environnement liée à l'exploitation et l'extraction de ressources naturelles superficielles de la carrière des Badaffres.

### **Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins :**

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25 000 ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>.
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locales.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

#### **Accès :**

- Pour être constructible, un secteur doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Les accès au secteur doivent être adaptés à ses utilisations en terme à la circulation (fréquence, entrée et sorties), et à la typologie des véhicules (légers, poids lourds, ...).
- Les voies doivent correspondre à l'importance et à la destination des constructions.
- Les accès doivent être aménagés de manière à satisfaire aux exigences en matière de sécurité routière, de défense et de lutte contre les incendies, de la protection civile, et de la collecte des déchets. Ils doivent favoriser la lisibilité des modes de circulation active (vélos, piétons, et Personne à Mobilité Réduite) et assurer la continuité dans le système des déplacements.
- L'accès du secteur aux voies publiques doit être limité à une voie unique pour garantir la sécurité.
- La localisation des accès aux véhicules doit être choisies en tenant compte des plantations ou des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, de l'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

#### **Voiries :**

- Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir les caractéristiques techniques, dimensions et formes adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment pour garantir la présence et l'accessibilité du matériel de lutte contre l'incendie, la protection civile, et la collecte des déchets ménagers.
- Les voies nouvelles publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de plate-forme d'emprise de minimum 5 mètres.
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour la circulation des modes actifs (piétons et vélos), il sera prévu une plate-forme de 2 mètres minimum de largeur.
- En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles pourront être en impasse. Ces dernières doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment pour les véhicules de services publics.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT :**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable aux caractéristiques suffisantes dans le respect des normes en vigueur.

Les compteurs doivent être positionnés en dehors des constructions et en limite externe de la propriété.

Toute construction existante pourra prévoir un raccordement au réseau d'irrigation agricole pour l'arrosage des jardins privés.

#### **Eaux usées :**

Toute construction existante doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction. Tout raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

Les constructions qui ne peuvent être raccordées au réseau public d'assainissement doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes techniques en vigueur.

Les eaux de lavage de l'aire phytosanitaire des agriculteurs doivent faire l'objet d'un traitement avant leur rejet dans le milieu naturel.

### **Eaux de piscine :**

La station d'épuration communale n'a pas les caractéristiques et la capacité technique pour traiter les eaux de piscine.

Si la piscine est raccordée au réseau d'eaux pluviales, ses eaux peuvent être déversées dans ce réseau sous certaines conditions.

Les eaux de piscine peuvent également être récupérées pour l'arrosage du jardin ou évacuées dans un puisard.

Le déversement des eaux usagées d'une piscine privée en pleine nature constitue une infraction au titre du code de l'environnement.

Un propriétaire qui vidange sa piscine sur son terrain est responsable en cas d'écoulement intempestif sur un terrain voisin ou sur le domaine public. Il devra donc éventuellement réparer des éventuels troubles de jouissance.

### **Eaux pluviales :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

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

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

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les constructions doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de ruissellement pluvial doit être assortie d'un pré-traitement.

### **Défense incendie :**

Toute construction doit être incluse dans une zone couverte par la défense incendie.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés, situés au maximum à 150 mètres des voies praticables, alimentés par des canalisations telles que des poteaux qui puissent avoir un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/heure.

### **Réseau électrique, téléphonique et de télécommunications :**

Toute construction doit être raccordées au réseau public.

Le réseau de distribution et les branchements devront être réalisés en souterrain.

Les appareils de comptage doivent être placés, dans un coffret agréé, et en limite d'un accès public.

## **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS :**

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.



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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Ce retrait ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes édifiées avec un autre retrait, dans ce cas l'extension devra être édifiée dans la continuité de la construction existante.

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

Dans tous les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, 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 3 mètres. ( $L = h/2$ ).

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Non réglementé.

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

La hauteur au faîtage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne devra pas dépasser 7 mètres.

En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, le volume de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 mètres.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR :**

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

Le choix d'implantation de la construction et les proportions de ses volumes devront prendre en compte la topographie, la structure du paysage, le climat, la lumière pour s'insérer au mieux dans un environnement spécifique.

Les constructions nouvelles, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les projets conçus dans une architecture d'expression contemporaine sont autorisés dès lors que ces constructions présentent une qualité architecturale, et ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt paysager des lieux. Dans ce cas, la demande d'autorisation d'urbanisme devra développer un argumentaire architectural rigoureux démontrant la bonne insertion de la construction dans son environnement bâti et paysager.

Les installations techniques propres aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique doivent être intégrées à l'architecture, et sont autorisées dès lors qu'elles s'inscrivent de manière harmonieuse à la conception architecturale d'ensemble.

Les constructions et installations devront présenter une simplicité architecturale dans leur système constructif et leur volume.

### **Les réhabilitations :**

#### **Les toitures :**

- La pente des toitures devra respecter le degré d'inclinaison des toits traditionnels. Elles doivent être simples, avec une pente comprise entre 25% et 35%.
- Le sens du faîtage des constructions principales doit être parallèle aux voies publiques ou/et à l'orientation des courbes de niveau.
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal ou romanes d'une coloration rouge d'aspect terre cuite, vieilli et panachées.
- Les débords de toit composés de génoises en tuile doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- Les constructions existantes ou nouvelles devront être équipées de gouttières et de descentes dans un matériau et dans une couleur en harmonie avec les teintes locales.
- L'utilisation de matériaux autres que la tuile sont interdits à l'exception des revêtements liés au fonctionnement de panneaux thermiques et photovoltaïques. Ces panneaux doivent être le moins visibles depuis l'espace public et les vues remarquables sur la silhouette bâtie.
- Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont admises.
- Les fenêtres de toit sont autorisées.
- Les ouvertures non intégrées à la pente (chien assis, jacobines, etc...) sont interdites.
- Les antennes de type hertzien, parabolique, filaire, CB, satellite, etc... doivent être regroupées de façon à obtenir un récepteur commun positionné et traité de façon à être le moins visibles depuis l'espace public, et si possible à proximité d'une cheminée ou dans les combles.

#### **Les façades :**

- Les murs des constructions initialement en pierres apparentes ne doivent pas être recouverts par un enduit sauf si les pierres sont de médiocre qualité.
- La restauration des murs en pierre du bâti ancien devra se faire dans le respect de leur appareillage d'origine. Les moellons seront rejointoyés avec un mortier dans une teinte et une texture en harmonie avec la pierre locale. Les joints lissés, teintés et/ou en relief par rapport au nu du mur sont interdits.
- Le parement extérieur des murs recouvert à l'origine par un enduit de façade seront restaurés dans la même technique et dans des teintes en harmonie avec couleurs utilisées localement.
- Les nouveaux percements et l'agrandissement d'ouverture devront respecter la composition des façades.
- Les moulures, les encadrements des baies destinés à être visibles et tout élément de décor du bâti ancien doivent être conservés.
- Les volets seront pleins ou à doubles lames ou bien persiennés.
- Les menuiseries doivent présenter une unité d'aspect pour l'ensemble des éléments de façade.
- Les menuiseries doivent être en bois ou dans un matériau contemporain teinté avec une couleur en harmonie avec la palette chromatique locale des menuiseries.
- Les vérandas, auvents, et pergolas devront s'inscrire dans l'harmonie générale de la façade.
- Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres Installations de service, etc...), doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe. La possibilité d'encastrer les blocs de climatiseur en façade derrière une grille sera étudiée, ou de les placer sous les toits dans les combles. Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Ces équipements ne doivent pas dépasser le toit ni se trouver à l'aplomb du domaine public, et doivent être installés de façon à éviter toute chute sur l'espace public.
- Les antennes de type hertzien, parabolique, filaire, CB, satellite, etc... doivent être regroupées de façon à obtenir un récepteur commun positionné et traité de façon à être le moins visibles depuis

l'espace public, et si possible à proximité d'une cheminée ou dans les combles.

**Les annexes et extensions** : Les annexes et extensions doivent impérativement être réalisées dans des volumes, des matériaux et des couleurs en harmonie à ceux de la construction principale.

Les annexes peuvent se trouver dans le prolongement de la toiture du volume principal, ou en appentis et/ou positionnées de façon latérale dans la continuité du bâtiment principal à l'exception des abris de jardin et des piscines.

**Les clôtures :**

- Les murs de clôture doivent être en harmonie avec la conception de la construction et devront s'adapter au caractère des espaces publics.
- Les clôtures composées par un mur en pierre de taille ou maçonné seront enduites avec les mêmes caractéristiques que celles des murs des façades.
- Les haies de clôture avec des végétaux seront de préférence de type composite en relation avec le milieu naturel et le paysage pour favoriser la biodiversité.

La palette végétale qui peut être utilisée en sol calcaire est la suivante et n'est pas exhaustive : le Chêne pédonculé, laurier rose, laurier sauce, coronille emerus, troène du Japon, arbre de Judée, Albizia, Jasmin, Olivier de bohême, genévrier, Laurier tin, Noisetier, Leucophyllum futescens, Chèvrefeuille d'Éturie, Myrtus communis, Pittosporum, Grenadier, Piscachier lanstique, Genet, Rosier de Chine, Cassis, Lilas commun, Viorne odorant et obier, Gatillier, Charmille, Cornouiller sanguin, Lichi savonnier, Photinia, Phlomos grandiflora, Filaire, Myrte, Germandrée, Argousier, Spirée douglasii.

**ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :**

La capacité en stationnement de véhicules doit correspondre aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone.

**ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS :**

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des arbres existants.

Pour ce secteur Nca, la remise en état du site doit se référer aux conditions énoncées dans l'arrêté préfectoral.

Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir la qualité de l'aspect des lieux.

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

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ENVIRONNEMENTALES :**

Toute construction existante devra prévoir l'utilisation de matériaux et des techniques capables d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, réduire les déperditions thermiques et limiter la consommation d'énergie.

Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec les caractéristiques du bâti ancien.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES :**

Non réglementé.

## 1. Les définitions

### **1.1 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.

### **1.2. Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **1.3. 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.

### **1.4. 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.

### **1.5. 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.

### **1.6. 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.

### **1.7. 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.

### **1.8. 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.

### **1.9. 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.

### **1.10. 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.

### **1.11. 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.

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.

### **1.5. 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.

### **1.6. 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.

### **1.7. 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.

### **1.8. 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.

### **1.9. 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.

### **1.10. Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constituées 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.

### **1.11. 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.

### **1.12. 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.