

# FIXIN

*Plan Local d'Urbanisme*

## RÈGLEMENT ÉCRIT

Pièce n°4.1 - Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

P.L.U approuvé par délibération du conseil  
municipal le 20 avril 2015



SOMMAIRE
----------

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>7</b>
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA	8
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB	18
<b>Zones urbaines spécifiques</b>	<b>27</b>
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UE	28
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UL	35
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>36</b>
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone 1AU	37
<b>Zones à urbaniser spécifiques</b>	<b>46</b>
Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone 1AUe	47
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>54</b>
Chapitre 8 Dispositions applicables à la zone A	55
<b>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>61</b>
Chapitre 9 Dispositions applicables à la zone N	62

# DISPOSITIONS GENERALES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

**1 - Les zones urbaines** sont repérées par un indice commençant par la lettre U.

Elles couvrent le territoire déjà urbanisé, mais aussi la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- Les **zones UA** correspondent au noyau ancien du village de Fixin et à celui de Fixey, où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elles peuvent comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques ... La fonction dominante de la zone est l'habitat. Elle comprend deux secteurs UA1 destinés à l'extension des cuveries existantes en zone UA.
- Les **zones UB** correspondent à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines récentes caractérisées par des pavillons implantés en milieu de parcelle.
- Les **zones UE** correspondent aux secteurs d'implantation des activités. L'une est en bordure de la RD 974, l'autre correspond à l'emprise des voies ferrées. Le secteur UEf correspond à l'emprise ferroviaire.
- La **zone UL** est destinée aux activités sportives, socio-culturelles et aux loisirs de plein-air

**2 - Les zones à urbaniser** sont repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation :

- La **zone 1AU** : Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à être urbanisée à court terme.
- La **zone 1AUe** : Zone destinée au développement d'activités économiques.

**3 - Les zones agricoles** sont repérées par un indice commençant par la lettre A. Elles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur Ap correspond au domaine viticole.

**4 - Les zones naturelles et forestières** sont repérées par un indice commençant par la lettre N. Elles couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles comprennent des secteurs Nh (constructions isolées) et un secteur NI (destinés aux loisirs et aux activités socio-culturelles).

## **Vestiges archéologiques**

En l'application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

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

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



## **TITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# ZONE UA

## Chapitre 1

### Dispositions applicables à la zone UA

**Les zones UA** correspondent au noyau ancien du village de Fixin et à celui de Fixey, où le maintien du caractère actuel et la protection du patrimoine architectural et urbain sont recherchés. Elles peuvent comporter une pluralité de fonctions : habitat, services, activités économiques ... La fonction dominante de la zone est l'habitat.

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

#### Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les sous-sols sont interdits dans les zones matérialisées sur le plan de zonage comme zones de ruissellement.

#### **En secteur UA1 :**

Toute construction et installation exceptée celle visée à l'article 2.

#### Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations admises par le présent règlement et situées en zone iondable par ruissellement devront :

- présenter une réhausse de 40 cm de la dalle de plancher fini par rapport au terrain naturel,
- éviter les ouvertures face amont du ruissellement,
- ne pas présenter de sous-sols.

#### **En secteur UA :**

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerces et de bureaux, les activités agricoles, les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, les installations soumises à déclaration nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les installations classées pour la protection de l'environnement si nécessaires à la vie et la commodité des habitants,



## **ZONE UA**

- les affouillements de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les exhaussements de sol destinés à compenser la pente naturelle, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation,
- les abris de jardin sous condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques et ne pas dépasser 9 m<sup>2</sup> de surface et dans la limite d'un abri par terrain.

### **En secteur UA1 :**

L'extension des bâtiments agricoles et/ou viticoles prolongeant un bâtiment existant (cuvées notamment) ne pourra pas excéder 150m<sup>2</sup> d'emprise.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UA 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
---

### **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense incendie, protection civile, ... avec un minimum de 3 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

### **Voirie**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont amenées à supporter. Elles ne devront jamais être inférieures à 4 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article UA 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
--

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

# ZONE UA

## Assainissement

### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, les eaux pluviales seront évacuées par des canalisations souterraines au réseau public. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings, collectifs ou de particuliers, seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec déboureur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

## Ordures ménagères

En dehors des périodes de ramassage, les conteneurs à ordures ne doivent pas encombrer le domaine public. Un local devra permettre le stockage des conteneurs. Pour les constructions collectives, le local devra être commun.

## Article UA 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

## Article UA 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

## ZONE UA

Lorsque la construction projetée jouxte un bâtiment édifié en retrait, elle peut s'implanter suivant le même recul. Si le retrait est supérieur à 3 mètres, la continuité du bâti sera assurée par la construction d'un mur de clôture.

Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

Les ouvrages en saillie sont autorisés dans le respect du gabarit du bâtiment et de l'effet de rue.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul d'un mètre minimum.

### Article UA 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### **Définition :**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

Une bande de 15 mètres de profondeur est mesurée à partir de la limite de l'emprise publique des voies.

- **dans la bande de 15 m de profondeur**, les façades sur rue doivent être bâties en ordre continu d'une limite séparative à l'autre. Dans le cas où la construction n'occuperait pas toute la largeur de la parcelle, la façade en retour devra être traitée en harmonie avec la façade sur rue. L'espace restant entre la construction et la limite séparative devra être fermé par un mur, une grille ou un portail implantés à l'alignement.
- **au-delà de la bande de 15 m de profondeur**, peuvent être implantées en limite séparative des constructions qui s'adossent à l'identique à un bâtiment voisin. Les constructions annexes sont autorisées sur limite lorsqu'elles ne dépassent pas 2,50 m à l'égout ou à l'acrotère. Dans le cas d'implantation sur une limite, un recul de 3 mètres minimum devra être ménagé vis à vis des deux autres limites.

Un schéma en annexe présente l'alternative.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter sur limite ou avec un recul de deux mètres minimum.

#### **Piscines :**

Elles devront être implantées à 3m minimum des limites séparatives et leurs dispositifs de traitement des eaux devront générer le minimum de nuisances.

### Article UA 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

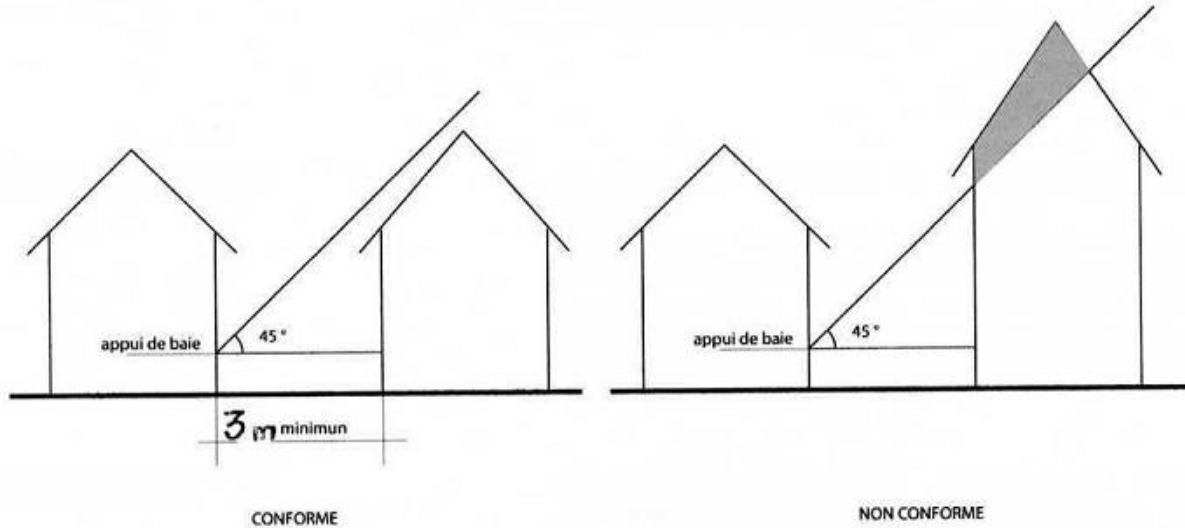
#### **Définition :**

Les distances se mesurent perpendiculairement aux façades.

## ZONE UA

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m et de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE** (illustration de la règle de l'article 8 : angle de vue)



Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

### Article UA 9 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles excepté en secteur UA1.

Secteur UA1 :

Pour l'extension des constructions agricoles qui prolongent un bâtiment existant (cuvieries notamment) qui ne pourront excéder 150m<sup>2</sup> d'emprise.

### Article UA 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions principales ne pourront excéder une hauteur de 11 mètres.

Les annexes sont limitées à 2,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout lorsque situées en limite de propriété.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

# ZONE UA

## Article UA 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.

En cas de modification, les dispositions architecturales d'origine seront respectées : ouvertures, dégagements, piles et voûtes existantes,...

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions de cet article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Dans les périmètres des monuments classés ou inscrits, toute autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Les fiches d'orientation du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) peuvent être consultées lors de l'élaboration des projets.

### **Toitures :**

#### *Couverture :*

Les couvertures devront être conformes aux prescriptions de la fiche « couvertures » annexée au présent règlement.

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants, d'une pente variant de 35° à 50°.

Sont interdites, les toitures à une seule pente (sauf pour les appentis d'une surface inférieure à 20m<sup>2</sup>).

Les matériaux de couverture utilisés seront traditionnels du lieu (tuiles plates ou tuiles mécaniques petit moule) de ton rouge ou brun nuancé.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### *Percements de toitures :*

Les percements de toiture devront être conformes aux prescriptions de la fiche « l'utilisation des combles » annexée au présent règlement.

Ils sont autorisés en nombre et en taille limités ; lucarnes et châssis de toit devront être axés sur les percements de la façade ou à défaut sur les trumeaux. Un seul niveau d'ouverture est autorisé.

### **Façades :**

L'aspect extérieur des façades devra être conforme aux prescriptions de la fiche « aspect des murs » annexée au présent règlement.

Dans tous les cas, sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, parements ou éléments de béton armé apparents).

La couleur des enduits sera conforme aux prescriptions de la fiche « les couleurs » annexée au présent règlement.

# ZONE UA

Les couleurs vives, brillantes ou apportant une note discordante dans l'environnement et les blancs purs sont interdits.

## **Ouvertures :**

Les ouvertures seront conformes aux prescriptions de la fiche « les baies et menuiseries » annexée au présent règlement.

Les baies auront une dominante verticale (largeur au plus égale à 2/3 de la hauteur).

La teinte des huisseries et menuiseries sera conforme aux prescriptions de la fiche « les couleurs » annexée au présent règlement. Les finitions brillantes, le blanc et les tons de bois naturel sont interdits. Un aspect de finition mat ou satiné est indispensable.

## **Divers :**

Seront examinés au cas par cas, au vu de leur impact visuel depuis l'espace public :

- les antennes et les paraboles,
- les vérandas (de teinte blanc pur interdites),
- les capteurs solaires qui devront, lorsqu'ils sont implantés en toiture, être intégrés à la pente de toit sans saillie conformément aux prescriptions de la fiche « panneaux solaires » annexée au présent règlement,
- tout autre élément contribuant au développement durable.

## **Clôtures**

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

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m en limite séparative mais n'est pas limitée en bordure des voies.

Les murs existants en pierre ou pierre sèche seront conservés en dehors de l'emprise des constructions qui s'implanteraient en bordure de voie ou des nouveaux accès.

Les murs seront réalisés en matériaux traditionnels : pierre ou enduits, ou d'aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

En bordure des voies, la clôture devra être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille, d'un grillage reposant sur un muret d'une hauteur maximale de 0,80m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

La hauteur et la nature des clôtures situées dans la partie intérieure des virages ou près des carrefours peuvent faire l'objet de la part des services gestionnaires de la voirie de prescriptions spéciales en vue d'assurer la sécurité et la commodité de la circulation des véhicules et des piétons.

## **Devantures-Enseignes :**

Les éléments se rapportant au commerce devront être intégrés dans la composition des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs proportions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

# ZONE UA

Toute installation d'enseignes est soumise à l'autorisation délivrée par le Maire et à l'avis de l'architecte des bâtiments de France si besoin.

Les caissons lumineux seront exclus.

Tout motif décoratif publicitaire de teinte vive n'appartenant pas à une enseigne est interdit.

L'installation de pré-enseignes mobiles est soumise à autorisation. Les banderoles et calicots sont interdits. Toutefois, banderoles et calicots pourront être autorisés temporairement à l'occasion de manifestations locales organisées sous l'égide des pouvoirs publics locaux.

## **Dispositions diverses**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<h2>Article UA 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</h2>
--

### **Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Dans le cadre de toute opération donnant lieu à la création de places de stationnement, des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être prévues.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées. Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface habitable, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable.

### **Nombre d'emplacements**

#### Construction à usage d'habitation :

- De 0 à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place,
- Au delà de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et jusqu'à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place,
- Au delà de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche supplémentaire de 100m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place supplémentaire.

Au-delà de 40 m<sup>2</sup> et en cas de clôture, 1 place devra être aménagée en extérieur et directement accessible depuis la voie publique.

## ZONE UA

### Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

### Construction à usage d'activités artisanales :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

### Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

### Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places doit correspondre à la nature de l'équipement visé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Article UA 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
---

### **Règles générales**

Ces espaces seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue. Leur surface minimum, non comprises les aires de stationnement engazonnées, sera de 15 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m<sup>2</sup>. Cette dernière obligation ne sera pas imposée si elle risque de remettre en cause l'installation de dispositifs géothermiques de récupération d'énergie.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation (article L.442-2 du code de l'urbanisme).

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## **ZONE UA**

Article UA 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Non réglementé.

Article UA 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

# ZONE UB

## Chapitre 2

### Dispositions applicables à la zone UB

**Les zones UB** correspondent à la périphérie immédiate du bâti ancien et aux extensions urbaines récentes caractérisées par des pavillons implantés en milieu de parcelle.

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

##### Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts,
- le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre du Code de l'Urbanisme,
- les carrières,
- les sous-sols sont interdits dans les zones matérialisées sur le plan de zonage comme zones de ruissellement.

##### Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations admises par le présent règlement et situées en zone iondable par ruissellement devront :

- présenter une réhausse de 40 cm de la dalle de plancher fini par rapport au terrain naturel,
- éviter les ouvertures face amont du ruissellement,
- ne pas présenter de sous-sols.

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux, les activités agricoles, les activités artisanales et les entrepôts qui leur sont liés, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat, les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les installations classées pour la protection de l'environnement si nécessaire à la vie et la commodité des habitants,
- les affouillements de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les exhaussements de sol destinés à compenser la pente naturelle, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation,

## **ZONE UB**

- les abris de jardin sous condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques et ne pas dépasser 9 m<sup>2</sup> de surface et dans la limite d'un abri par terrain

# ZONE UB

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UB 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense incendie, protection civile,... avec un minimum de 3 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

### **Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 8 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article UB 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

# ZONE UB

## Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m<sup>3</sup> sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings, collectifs ou de particuliers, seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

## Ordures ménagères

En dehors des périodes de ramassage, les conteneurs à ordures ne doivent pas encombrer le domaine public. Un local devra permettre le stockage des conteneurs répondant aux objectifs de tri sélectif. Pour les constructions collectives, le local devra être commun.

### Article UB 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs d'assainissement autonome, la surface minimum des terrains doit permettre la réalisation de ce dispositif.

### Article UB 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Un recul minimum de 4 mètres doit être observé.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul d'un mètre minimum.

### Article UB 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### **Définition :**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions peuvent être admises:

- Sur une limite séparative pour les annexes n'excédant pas 2,5 mètres de hauteur à l'égout ou à l'acrotère,

## ZONE UB

- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter sur limite ou avec un recul de deux mètres minimum.

### Piscines :

Elles devront être implantées à 3 m minimum des limites séparatives et leurs dispositifs de traitement des eaux générer le minimum de nuisances.

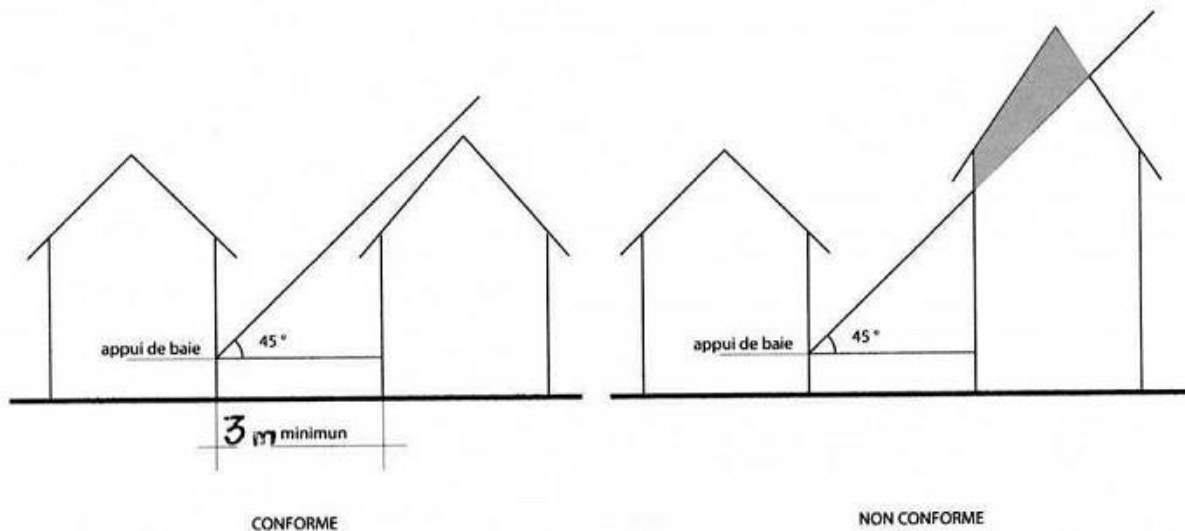
### Article UB 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### Définition :

Les distances se mesurent perpendiculairement aux façades.

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m et de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE** (illustration de la règle de l'article 8 : angle de vue)



Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

### Article UB 9 L'emprise au sol des constructions

L'article n'est pas réglementé.

# ZONE UB

## Article UB 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions principales ne pourront excéder une hauteur de 8 mètres.

Les annexes sont limitées à 2,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout lorsque situées en limite de propriété.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UB 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

Est interdit tout élément architectural notoirement étranger à la région.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions de cet article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Dans les périmètres des monuments classés ou inscrits, toute autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. Les fiches d'orientation du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine) peuvent être consultées lors de l'élaboration des projets.

### **Toitures :**

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants, d'une pente variant de 35° à 50°.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>.

Un seul niveau d'ouverture est autorisé.

Les matériaux de couverture utilisés seront traditionnels du lieu (tuiles plates ou tuiles mécaniques) de ton rouge ou brun nuancé. Sont interdites les tuiles ocre brun foncé.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Façades :**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, parements ou éléments de béton armé apparents).

La couleur des enduits sera dans les tons beiges, ocres jaunes ou rosés. Les blancs purs sont interdits.

### **Clôtures**

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

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8m.

## ZONE UB

La clôture en bordure de voie sera constituée

- soit par des grilles ou grillages,
- soit par un mur,
- soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Pour les huisseries, les menuiseries et les clôtures, sont interdits les couleurs vives, brillantes ou apportant une note discordante dans l'environnement.

La hauteur et la nature des clôtures situées dans la partie intérieure des virages ou près des carrefours peuvent faire l'objet de la part des services gestionnaires de la voirie de prescriptions spéciales en vue d'assurer la sécurité et la commodité de la circulation des véhicules et des piétons.

### **Devantures-Enseignes**

Les éléments se rapportant au commerce devront être intégrés dans la composition des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs proportions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toute installation d'enseignes est soumise à l'autorisation délivrée par le Maire et à l'avis de le l'architecte des bâtiments de France si besoin.

Les caissons lumineux seront exclus.

Tout motif décoratif publicitaire de teinte vive n'appartenant pas à une enseigne est interdit.

L'installation de pré-enseignes mobiles est soumise à autorisation. Les banderoles et calicots sont interdits. Toutefois, banderoles et calicots pourront être autorisés temporairement à l'occasion de manifestations locales organisées sous l'égide des pouvoirs publics locaux.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<b>Article UB 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>
--

### **Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Dans le cas où le nombre de nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Dans le cadre de toute opération donnant lieu à la création de places de stationnement, des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être prévues.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.



## **ZONE UB**

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées. Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface habitable, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable.

### **Nombre d'emplacements**

#### Construction à usage d'habitation :

- De 0 à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place,
- Au delà de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et jusqu'à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher: 2 places,
- Au delà de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche supplémentaire de 50m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place supplémentaire.

Au-delà de 40 m<sup>2</sup> et en cas de clotûre, 1 place devra être aménagée en extérieur et directement accessible depuis la voie publique.

#### Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute affectée à cet usage.

#### Construction à usage d'activités artisanales :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute affectée à cet usage.

#### Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute affectée à cet usage.

#### Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

#### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places doit correspondre à la nature de l'équipement visé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

## **ZONE UB**

### **Article UB 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

La surface minimum des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs, non compris les aires de stationnement, sera de 60 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m<sup>2</sup>. Cette dernière obligation ne sera pas imposée si elle risque de remettre en cause l'installation de dispositifs géothermiques de récupération d'énergie.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UB 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Non réglementé.

### **Article UB 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UB 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

**ZONE UE**

**ZONES URBAINES SPECIFIQUES**

# ZONE UE

## Chapitre 3

### Dispositions applicables à la zone UE

Les zones UE, correspondent aux secteurs d'implantation des activités. L'une est en bordure de la RD 974, l'autre correspond à l'emprise des voies ferrés. Le secteur UEf correspond à l'emprise ferroviaire.

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

##### Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UE2,
- le stationnement des caravanes isolés au sens du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles du Code de l'Urbanisme,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en dehors des secteurs spécifiquement voués à leur accueil,
- toute construction non liée aux activités autorisées sur la zone,
- les sous-sols sont interdits dans les zones matérialisées sur le plan de zonage comme zones de ruissellement.

##### Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations admises par le présent règlement et situées en zone iondable par ruissellement devront :

- présenter une réhausse de 40 cm de la dalle de plancher fini par rapport au terrain naturel,
- éviter les ouvertures face amont du ruissellement,
- ne pas présenter de sous-sols.

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles sont intégrées dans le volume de la construction principale destinée à l'activité,
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation,
- les abris de jardin sous condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques et ne pas dépasser 9 m<sup>2</sup> de surface et dans la limite d'un abri par terrain.

# ZONE UE

## Dans le secteur UEf

- seules sont autorisées les constructions liées à l'activité ferroviaire.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article UE3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'il permette la défense contre l'incendie et l'approche de la sécurité civile.

Les constructions, publiques ou privées, destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

L'accès à la parcelle des véhicules « poids lourds », tels que définis dans le code de la route, devra s'effectuer sans manœuvre sur la voie publique.

### **Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 10 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme d'un rayon minimum de 12 mètres.

Article UE 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

#### Eaux usées

## ZONE UE

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement garantissant leur compatibilité avec la station d'épuration.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m<sup>3</sup> sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings, collectifs ou de particuliers, seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

### Article UE 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article UE 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques. Ce recul est porté à 15 mètres par rapport à la route départementale 974.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul d'un mètre minimum.

### Article UE 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### **Définition :**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

## ZONE UE

La hauteur des constructions est comptée telle que définie à l'article 10.

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter sur limite ou avec un recul de deux mètres minimum.

### Article UE 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de constructions non contiguës, la distance minimale entre deux constructions ne peut pas être inférieure à 5 mètres.

### Article UE 9 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

### Article UE 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### Article UE 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

#### **Parements extérieurs**

Les principaux pans de façade doivent présenter une couleur unie, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi du blanc pur ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...) est interdit.

Le projet de coloration sera présenté dans le dossier de demande de permis de construire.

## **ZONE UE**

Les couleurs vives ne sont admises que sur les éléments de façade (encadrement de baie, poteaux,...) sur une surface inférieure à 10% du total de la façade.

### **Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

Les clôtures sont constituées:

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage implantés ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.  
Les dépôts devront être masqués par des plantations.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour ou du virage.

### **Devantures-Enseignes**

Toute installation d'enseignes, est soumise à l'autorisation délivrée par le Maire.

Les caissons lumineux seront exclus. L'éclairage des enseignes pourra se faire uniquement sur la façade par spot non clignotant

Les pré-enseignes mobiles, les banderoles et calicots sont interdits. Toutefois, banderoles et calicots pourront être autorisés temporairement.

### **Dispositions diverses**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
---

### **Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.



## ZONE UE

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées. Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface habitable, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable.

### **Nombres de places de stationnement à réaliser**

#### Construction à usage d'habitation :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement créé.

#### Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

#### Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

#### Construction à usage industriel et artisanal :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

#### Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

#### Pour les entrepôts :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

#### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

<b>Article UE 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</b>
--

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

La surface minimum des espaces libres, non comprises les aires de stationnement, sera de 20 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

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

## ZONE UE

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UE 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

# ZONE UL

## Chapitre 4

### Dispositions applicables à la zone UL

La zone UL est destinée aux activités sportives, socio-culturelles et aux loisirs de plein-air

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

##### Article UL 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non prévues à l'article UL2 sont interdites.

Les sous-sols sont interdits dans les zones matérialisées sur le plan de zonage comme zones de ruissellement.

##### Article UL 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations admises par le présent règlement et situées en zone iondable par ruissellement devront :

- présenter une réhausse de 40 cm de la dalle de plancher fini par rapport au terrain naturel,
- éviter les ouvertures face amont du ruissellement,
- ne pas présenter de sous-sols.

Sont admises les constructions et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment culturels, sportifs et de loisir.

#### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### Article UL 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul d'un mètre minimum.

##### Article UL 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter sur limite ou avec un recul de deux mètres minimum.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# ZONE 1AU

## Chapitre 5

### Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU correspond à une zone non équipée destinée à une urbanisation future à vocation d'habitat. Cette zone est destinée à être urbanisée à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Les réseaux ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone.

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

##### Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les activités industrielles,
- les entrepôts, sauf ceux autorisés à l'article 1AU 2,
- le stationnement des caravanes isolés au sens du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre du Code de l'Urbanisme
- les installations classées soumises à autorisation,
- les carrières,
- les sous-sols sont interdits dans les zones matérialisées sur le plan de zonage comme zones de ruissellement.

##### Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ou installations admises par le présent règlement et situées en zone iondable par ruissellement devront :

- présenter une réhausse de 40 cm de la dalle de plancher fini par rapport au terrain naturel,
- éviter les ouvertures face amont du ruissellement,
- ne pas présenter de sous-sols.

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AU 1 et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après dans la mesure où elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement d'ensemble de zone :

- les constructions de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier, les commerces, les bureaux, les activités agricole et les activités artisanales et les entrepôts de moins de 50m<sup>2</sup> qui leur sont liés, à condition que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat,
- les affouillements de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les exhaussements de sol destinés à compenser la pente naturelle, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,

## **ZONE 1AU**

- la démolition de toute construction est soumise à autorisation,
- les abris de jardin sous condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques et ne pas dépasser 9 m<sup>2</sup> de surface et dans la limite d'un abri par terrain

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 1AU 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'espace permettant l'accès d'une parcelle à partir d'une voie publique ou privée, doit satisfaire aux règles minimales de desserte, défense incendie, protection civile, ... avec un minimum de 3 mètres.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques de sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

#### **Voirie**

Les voies ouvertes au public doivent avoir une emprise minimum de 8 mètres.

Les voies réservées aux seuls habitants et leurs visiteurs doivent avoir une emprise de 5 mètres.

Les cheminements piétons ouverts au public doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article 1AU 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

# ZONE 1AU

## Assainissement

### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction, ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduelles des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m<sup>3</sup> sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings, collectif ou de particuliers, seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

### Ordures ménagères

En dehors des périodes de ramassage, les conteneurs à ordures ne doivent pas encombrer le domaine public. Un local devra permettre le stockage des conteneurs répondant aux objectifs de tri sélectif. Pour les constructions collectives, le local devra être commun.

Article 1AU 5 La superficie minimale des terrains constructibles
--

Cet article n'est pas réglementé.

## ZONE 1AU

### Article 1AU 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sous réserve des règles d'implantation figurées au document graphique ou indiquées dans les orientations d'aménagement, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement. Si un recul est observé, il sera de trois mètres minimum.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul d'un mètre minimum.

### Article 1AU 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### **Définition :**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

La hauteur des constructions est comptée telle que définie à l'article 10.

Les constructions peuvent être admises:

- Sur une limite séparative, s'il s'agit de constructions jumelées ou en bande implantées en ordre continu, ou pour les annexes de moins de 2,50 m de haut à l'égout ou à l'acrotère.

**ou**

- De telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter sur limite ou avec un recul de deux mètres minimum.

#### **Piscines :**

Elles devront être implantées à 3m minimum des limites séparatives et leurs dispositifs de traitement des eaux générer le minimum de nuisances.

### Article 1AU 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### **Définition :**

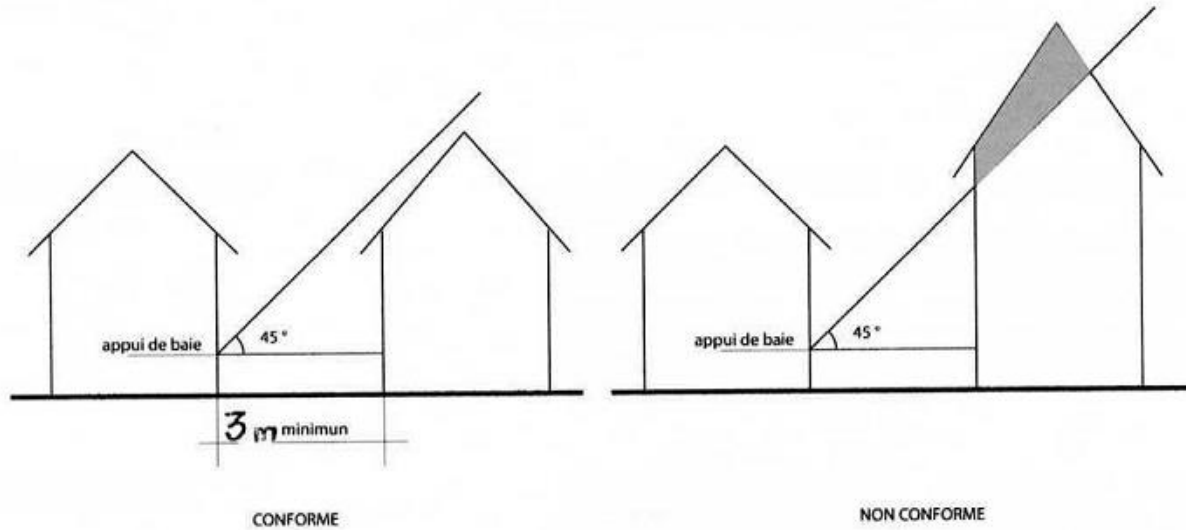
Les distances se mesurent perpendiculairement aux façades.

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées à une distance minimale de 3m et de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :



## ZONE 1AU

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE** (illustration de la règle de l'article 8 : angle de vue)



Les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue orthogonalement à la façade sous un angle de plus de 45° degrés au-dessus du plan horizontal.

#### Article 1AU 9 L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### Article 1AU 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Les constructions principales ne pourront excéder une hauteur de 09 mètres.  
Les annexes sont limitées à 2,50 mètres à l'acrotère ou à l'égoût lorsque situées en limite de propriété.

# ZONE 1AU

## Article 1AU 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

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

Est interdit tout élément architectural notoirement étranger à la région.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions de cet article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

### **Toitures :**

Les constructions nouvelles seront couvertes par une toiture à deux versants, d'une pente variant de 35° à 50°.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les appentis d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>. Un seul niveau d'ouverture est autorisé.

Les matériaux de couverture utilisés seront traditionnels du lieu (tuiles plates ou tuiles mécaniques) de ton rouge ou brun nuancé.

Les toitures terrasses non végétalisées sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Façades :**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, parements ou éléments de béton armé apparents).

La couleur des enduits sera dans les tons beiges, ocres jaunes ou rosés. Les blancs purs sont interdits.

### **Clôtures**

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

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8m.

La clôture en bordure de voie sera constituée

-soit par des grilles ou grillages,

-soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Pour les huisseries, les menuiseries et les clôtures, sont interdits les couleurs vives, brillantes ou apportant une note discordante dans l'environnement.

La hauteur et la nature des clôtures situées dans la partie intérieure des virages ou près des carrefours peuvent faire l'objet de la part des services gestionnaires de la voirie de prescriptions spéciales en vue d'assurer la sécurité et la commodité de la circulation des véhicules et des piétons.

# ZONE 1AU

## Devantures-Enseignes

Les éléments se rapportant au commerce devront être intégrés dans la composition des bâtiments sans porter atteinte, de par leurs dimensions, leurs proportions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toute installation d'enseignes est soumise à l'autorisation délivrée par le Maire et à l'avis de l'architecte des bâtiments de France si besoin.

Les caissons lumineux seront exclus.

Tout motif décoratif publicitaire de teinte vive n'appartenant pas à une enseigne est interdit.

L'installation de pré-enseignes mobiles est soumise à autorisation. Les banderoles et calicots sont interdits. Toutefois, banderoles et calicots pourront être autorisés temporairement à l'occasion de manifestations locales organisées sous l'égide des pouvoirs publics locaux.

## Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<b>Article 1AU 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>
---

## Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Dans le cadre de toute opération donnant lieu à la création de places de stationnement, des places accessibles aux personnes à mobilité réduite doivent être prévues.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Pour toutes constructions nouvelles d'habitat collectif, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées. Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface habitable, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable.

### Construction à usage d'habitation :

- De 0 à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher, aucune place,
- Au delà de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et jusqu'à 150m<sup>2</sup> de surface de plancher: 2 places,
- Au delà de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher et par tranche supplémentaire de 50m<sup>2</sup>, il est exigé 1 place supplémentaire.

Au-delà de 40 m<sup>2</sup> et en cas de clotûre, 1 place devra être aménagée en extérieur et directement accessible depuis la voie publique.

## ZONE 1AU

### Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

### Construction à usage d'activités artisanales :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

### Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

### Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

<b>Article 1AU 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</b>
---

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue.

La surface minimum des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs, non compris les aires de stationnement, sera de 40 % minimum de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m<sup>2</sup>. Cette dernière obligation ne sera pas imposée si elle risque de remettre en cause l'installation de dispositifs géothermiques de récupération d'énergie.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans les projets d'ensemble, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<b>Article 1AU 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10</b>
---

Il n'est pas fixé de règle.

## ZONE 1AU

Article 1AU 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux doivent être prévus pour pouvoir accueillir la fibre.

## **ZONES A URBANISER SPECIFIQUES**

# ZONE 1AUe

## Chapitre 6

### Dispositions applicables à la zone 1AUe

La zone 1AUe, qui présente les mêmes caractéristiques que la précédente mais dont la destination est exclusivement l'accueil d'activités économiques.

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

##### **Article 1AUe 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1AUe 2,
- le stationnement des caravanes isolés au sens du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre du Code de l'Urbanisme
- l'hébergement hôtelier,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- les sous-sols sont interdits dans les zones matérialisées sur le plan de zonage comme zones de ruissellement.

##### **Article 1AUe 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions ou installations admises par le présent règlement et situées en zone iondable par ruissellement devront :

- présenter une réhausse de 40 cm de la dalle de plancher fini par rapport au terrain naturel,
- éviter les ouvertures face amont du ruissellement,
- ne pas présenter de sous-sols.

Sont admises les constructions non interdites à l'article 1AUe 1 et les occupations ou installations, qui s'intègrent dans un schéma d'ensemble, autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage de l'activité autorisée et qu'elles sont intégrées au volume de la construction principale destinée à l'activité,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la création de clôtures est soumise à autorisation,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation,
- les abris de jardin sous condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques et ne pas dépasser 9 m<sup>2</sup> de surface et dans la limite d'un abri par terrain.

# ZONE 1AUe

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 1AUe 3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie publique peut être limité.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la commodité de la circulation, qu'il permette la défense contre l'incendie et l'approche de la sécurité civile.

Les constructions, publiques ou privées, destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

L'accès à la parcelle des véhicules « poids lourds », tels que définis dans le code de la route, devra s'effectuer sans manœuvre sur la voie publique.

### **Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur d'emprise minimale de 10 mètres.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

Article 1AUe 4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**



## ZONE 1AUe

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Entre les constructions et le domaine public, le réseau devra être séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement garantissant leur compatibilité avec la station d'épuration.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings, collectifs ou de particuliers, seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

### Article 1AUe 5 La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article 1AUe 6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise des voies publiques.

Les équipements techniques de faible emprise liés aux différents réseaux peuvent être implantés à l'alignement.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul d'un mètre minimum.

## ZONE 1AUe

### Article 1AUe 7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Définition :**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative au plus. Le retrait par rapport aux autres limites doit être au minimum de 4 mètres.

En cas de retrait, la construction doit s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter sur limite ou avec un recul de deux mètres minimum.

### Article 1AUe 8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Définition :**

Les distances se mesurent perpendiculairement aux façades.

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des exigences de sécurité.

### Article 1AUe 9 L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

### Article 1AUe 10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

# ZONE 1AUe

## Article 1AUe 11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### Parements extérieurs

Les principaux pans de façade doivent présenter une couleur unie, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi du blanc pur ou de couleurs discordantes sur tous les éléments extérieurs (façades, clôtures...) est interdit.

Le projet de coloration sera présenté dans le dossier de demande de permis de construire.

Les couleurs vives ne sont admises que sur les éléments de façade (encadrement de baie, poteaux,...) sur une surface inférieure à 10% du total de la façade.

### Clôtures

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres maximum.

Les clôtures sont constituées:

- soit d'un mur plein,
- soit d'une grille ou d'un grillage implantés ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Les dépôts devront être masqués par des plantations.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour ou du virage.

### Devantures-Enseignes

Toute installation d'enseignes, est soumise à l'autorisation délivrée par le Maire.

Les caissons lumineux seront exclus. L'éclairage des enseignes pourra se faire uniquement sur la façade par spot non clignotant

Les pré-enseignes mobiles, les banderoles et calicots sont interdits. Toutefois, banderoles et calicots pourront être autorisés temporairement.

# ZONE 1AUe

## Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

<h2>Article 1AUe 12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</h2>
--

### Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Pour toutes constructions nouvelles, des aires de stationnement destinées aux deux-roues doivent être aménagées. Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface habitable, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface habitable.

### Nombres de places de stationnement à réaliser

#### Construction à usage d'habitation :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement créé.

#### Construction à usage de bureaux :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

#### Construction à usage de commerce :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

#### Construction à usage d'entrepôt, industriel et artisanal :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

## ZONE 1AUe

### Construction à usage d'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement par chambre.

### Pour les entrepôts :

Il sera aménagé une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage.

### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il n'est pas fixé de règles.

### Article 1AUe 13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Ils seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue

La surface minimum des espaces libres, espaces verts, aires de jeux et de loisirs, non compris les aires de stationnement, sera de 20 % de la surface du terrain dont la moitié traitée en espaces verts en pleine terre et avec un arbre de haute tige pour 75 m<sup>2</sup>.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article 1AUe 14 Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 1AUe 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article 1AUe 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les réseaux doivent être prévus pour pouvoir accueillir la fibre.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

## Chapitre 8

### Dispositions applicables à la zone A

**Les zones agricoles (A)** correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, qu'il s'agit de protéger en raison du potentiel biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ap vise à préserver de l'urbanisation une partie du vignoble, des vergers et potagers de Fixin.

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

##### **Article A1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées au logement des exploitants agricoles en activité,
- les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, et les dépôts non liés aux activités agricoles autorisées dans la zone,
- toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2,
- le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre du Code de l'Urbanisme,
- les sous-sols sont interdits dans les zones matérialisées sur le plan de zonage comme zones de ruissellement.

##### **Secteur Ap :**

- Aucune construction, quelle que soit sa destination n'est autorisée dans le secteur Ap sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal.

##### **Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions ou installations admises par le présent règlement et situées en zone iondable par ruissellement devront :

- présenter une réhausse de 40 cm de la dalle de plancher fini par rapport au terrain naturel,
- éviter les ouvertures face amont du ruissellement,
- ne pas présenter de sous-sols.

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole à titre principal devront être implantées à une distance maximale de 100m du bâtiment principal de l'exploitation,
- les activités agricoles telles que définies à l'article L.311-1 du code rural,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités annexes qui en sont le complément normal,

## **ZONE A**

- les travaux sur les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation (article L.442-2 du code de l'urbanisme),
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article A3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

**Article A4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, l'alimentation privative doit répondre aux conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits préalablement autorisés.

#### **Assainissement**

##### Eaux usées

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Si le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est possible, le branchement au réseau devra être séparatif.



## ZONE A

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires des activités pourra être soumis à des conditions particulières, et notamment à une obligation de pré-traitement.

### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m<sup>3</sup> sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings, collectifs ou de particuliers, seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

### Article A5 La superficie minimale des terrains constructibles

Dans les secteurs d'assainissement autonome, la surface minimum des terrains doit permettre la réalisation de ce dispositif.

### Article A6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul d'un mètre minimum.

## ZONE A

### Article A7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Définition :**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul d'un minimum de 4 mètres.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter sur limite ou avec un recul de deux mètres minimum.

### Article A8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Définition :**

Les distances se mesurent perpendiculairement aux façades.

La distance entre deux constructions implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 6 mètres.

### Article A9 L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

### Article A10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur totale des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

# ZONE A

## Article A11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Est interdit tout pastiche d'une architecture typique d'une autre région.

### **Toitures**

#### *Pour les habitations*

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un seul niveau d'ouverture est autorisé.

Les toitures d'aspect ondulé et les toitures terrasse sont interdites.

### **Parements extérieurs**

#### *Pour les habitations*

Les différents murs de bâtiments doivent présenter une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes, en privilégiant les tons beiges ou grisés.

Les murs des bâtiments et annexes doivent être construits en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et les couleurs criardes ou apportant une note discordante dans l'environnement sont interdits.

### **Clôtures**

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

Est interdit l'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, les clôtures, les menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Les murs seront réalisés en matériaux traditionnels : pierre ou enduits, ou d'aspect similaire à ceux du bâtiment principal.

Les grilles et portails présenteront un dessin simple et assorti, et seront peints de la même teinte sombre, le noir étant interdit.

En cas de réalisation de clôtures, il faudra prévoir:

- soit un mur plein,
- soit une grille ou d'un grillage implantés ou non sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,80m.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour ou du virage.

Les clôtures en secteur Ap sont limitées aux grillages masqués par une haie vive et/ou un mur limité à 1,60 mètres.

# ZONE A

## Dispositions diverses

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article A12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

### Article A13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

### Article A 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article A 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# ZONE N

## Chapitre 9

### Dispositions applicables à la zone N

**Les zones naturelles et forestières (N)**, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme.)

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

##### Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article N2,
- les sous-sols sont interdits dans les zones matérialisées sur le plan de zonage comme zones de ruissellement.
- le stationnement des caravanes isolées au sens de l'article R.443-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444-1 à 4 du Code de l'Urbanisme,
- En zone NL les logements y compris de gardiennage

##### Article N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- les installations et les équipements d'intérêt public, si leur implantation est compatible avec la protection de l'environnement,
- les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'exploitation forestière,
- les affouillements et exhaussement de sol, à condition d'être liés à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol autorisées dans la zone,
- la démolition de toute construction est soumise à autorisation.

Les constructions ou installations admises par le présent règlement et situées en zone iondable par ruissellement devront :

- présenter une réhausse de 40 cm de la dalle de plancher fini par rapport au terrain naturel,
- éviter les ouvertures face amont du ruissellement,
- ne pas présenter de sous-sols.

#### **Dans les secteurs Nh :**

- l'aménagement des constructions existantes dans la mesure où ces travaux visent à améliorer l'habitabilité, l'hygiène ou la sécurité sans remettre en cause les qualités

## **ZONE N**

architecturales et paysagères du site, et sans création de nouveaux logements. Les extensions sont limitées à 20 % de la surface de plancher existante au moment de l'approbation initiale du PLU.

### **Dans le secteur NI :**

- Les constructions et installations nécessaires et liées aux activités sportives ou de loisirs de plein air, ou de nature socioculturelle, dans la mesure où aucun hébergement n'est créé. Elles sont limitées au total et en une seule réalisation à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher en extension ou en création.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N3 Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Si une voie se termine en impasse, elle devra comporter à son extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules.

### **Article N4 Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, l'alimentation privative doit répondre aux conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits préalablement autorisés.

#### **Assainissement**

##### *Eaux usées*

En l'absence d'un réseau public, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

## ZONE N

Si le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est possible, le branchement au réseau devra être séparatif.

### *Eaux pluviales*

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires garantissant l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales, éventuellement complété d'un système de récupération. Le pétitionnaire devra vérifier la capacité d'infiltration du sol.

Si l'infiltration totale ou partielle n'est pas possible, un dispositif de rétention d'un minimum de 3m<sup>3</sup> sera mis en place, complété par une canalisation raccordée au réseau public.

Tant dans le milieu superficiel que dans le réseau, le rejet d'eaux pluviales ne devra pas dépasser un débit maximum de 10l/s et par hectare. Préalablement à leur rejet dans le réseau collecteur ou à leur infiltration, les eaux de voirie et de parkings, collectifs ou de particuliers, seront traitées par un séparateur à hydrocarbures avec débourbeur.

Pour tout projet, opération d'aménagement, construction ou installation, concernant une superficie urbanisée ou interceptant un bassin d'au moins 1 hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

### **Electricité et télécommunications**

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et de téléphone, doivent être enfouis.

### **Article N5 La superficie minimale des terrains constructibles**

Dans les secteurs d'assainissement autonome, la surface minimum des terrains doit permettre la réalisation de ce dispositif.

### **Article N6 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul d'un mètre minimum.

### **Article N7 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**



## ZONE N

### **Définition :**

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres.

Les équipements publics et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter sur limite ou avec un recul de deux mètres minimum.

### Article N8 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### **Définition :**

Les distances se mesurent perpendiculairement aux façades.

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit au moins être égale à 10 mètres.

### Article N9 Emprise au sol des constructions

#### **En secteur NI :**

L'emprise maximale est fixée à 100m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des équipements publics et des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

#### **En secteur Nh :**

Aucune emprise supplémentaire n'est autorisée.

### Article N10 La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### Article N11 L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

## **ZONE N**

### **Clôtures (ne concerne pas les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif)**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,8m.

La clôture en bordure de voie sera constituée

-soit par des grilles ou grillages,

-soit par un muret d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments à claire-voie.

Les clôtures peuvent être doublées de haies vives, taillées et entretenues.

Les couleurs vives, brillantes ou apportant une note discordante dans l'environnement et les blancs purs sont interdits.

La hauteur et la nature des clôtures situées dans la partie intérieure des virages ou près des carrefours peuvent faire l'objet de la part des services gestionnaires de la voirie de prescriptions spéciales en vue d'assurer la sécurité et la commodité de la circulation des véhicules et des piétons.

#### **Article N12 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

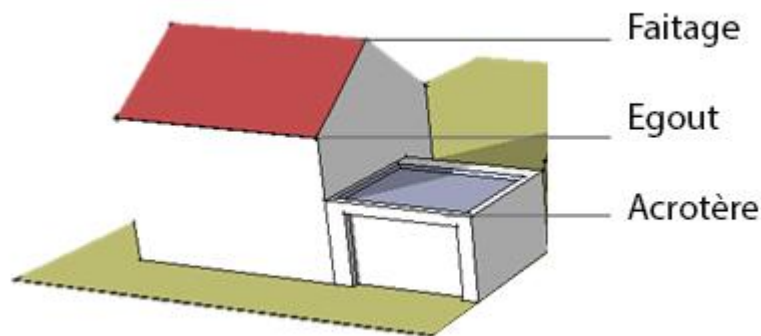
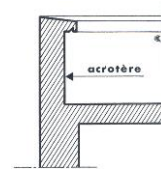
#### **Article N13 Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

# 1.LEXIQUE

## ACROTERE

Mur ou murette



## AFFOUILLEMENT

Creusement ou excavation du sol.

## ALIGNEMENT

Ligne fixée par l'autorité administrative (le Préfet pour les routes nationales, le Conseil Général pour les chemins départementaux, le Conseil Municipal pour les voies communales) déterminant la limite de la voie publique.

Lorsque cette ligne traverse une propriété, elle crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

- l'interdiction de toute construction nouvelle,
- l'interdiction de travaux confortatifs dans les constructions existantes.

En l'absence de plan d'alignement, l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

Un emplacement réservé pour création de voie nouvelle ou élargissement d'une voie existante a pour effet de créer l'alignement.

## APPENTIS

Partie de toiture formant un versant en décalage d'une toiture dominante. (La toiture de l'appentis peut être de même orientation que la toiture dominante ou perpendiculaire ; l'inclinaison n'est pas forcément identique sur les deux toitures.)

## COMBLE

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

## CONSTRUCTION ANNEXE

Par opposition aux constructions principales, les constructions annexes sont des dépendances de celles-ci accueillant des fonctions annexes liées à la fonction principale. Exemples : garage d'une habitation, local technique d'un équipement ou d'une activité, abri de rangement, piscine ...

## ECRETEMENT POUR DES PLUIES DE RECURENCE AU MINIMUM DE 30 ANS

La capacité de l'ouvrage, décanteur en l'occurrence, doit être calibrée pour gérer une pluie tellement forte qu'elle ne revient, en théorie, que tous les trente ans.

## EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

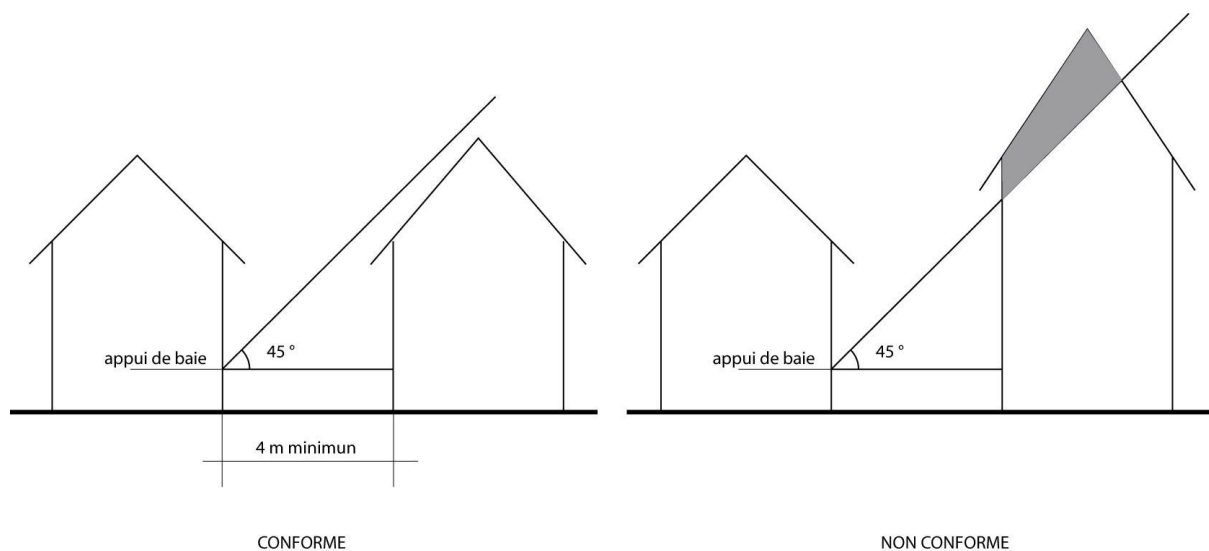
## DECANTEUR

Bassin dans lequel la vitesse de l'eau est réduite de façon à permettre la décantation des matières en suspension.

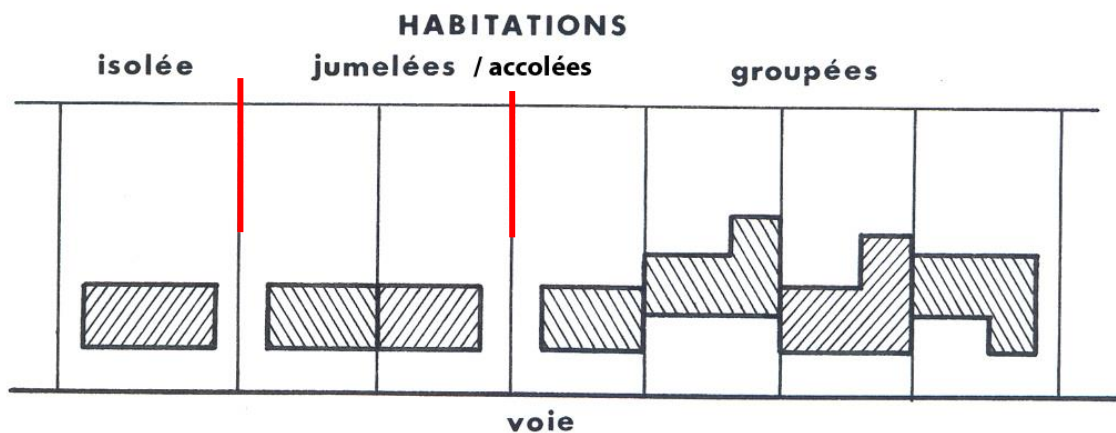
## FAITAGE

Le faitage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. Le faitage est l'ouvrage qui permet de joindre ces deux parties

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE (illustration de la règle de l'article 8 : angle de vue)



## MAISONS ISOLEES, JUMEELES/ACCOLEES, GROUPEES (OU EN BANDE)



### MARGE D'ISOLEMENT

Portion de terrain privée comprise entre plusieurs constructions et les limites parcellaires.

### ORDRE CONTINU

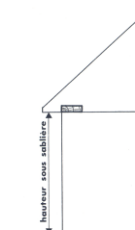
Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

### OUVRAGES EN SAILLIE

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

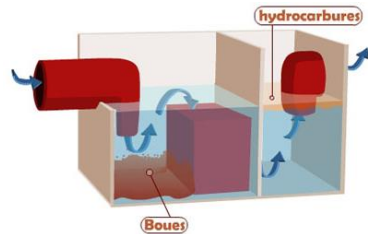
### SABLIERE

Désigne ici la jointure entre la maçonnerie des murs et la toiture. Elle sert de référence pour le calcul des hauteurs.



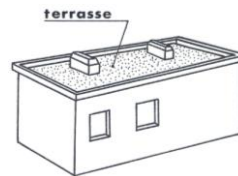
## SEPARATEUR A HYDROCARBURES AVEC DEBOURBEUR

Bac qui sert à collecter les rejets qui contiennent des hydrocarbures, ainsi que d'autres produits et souillures provenant d'un atelier. Il dépollue ces effluents avant de renvoyer l'eau clarifiée dans le réseau d'assainissement.



## TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.



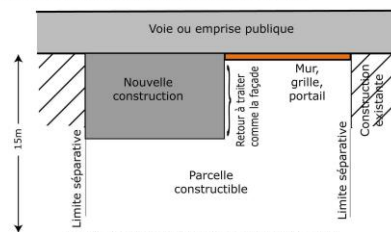
## TRUMEAU

Partie d'un mur, d'une cloison comprise entre deux baies.

# 2.SCHEMAS

### Illustration de l'article 7

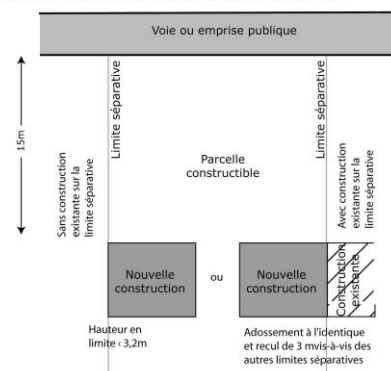
Implantation dans la bande de 15 mètres de profondeur



Soit la façade joint les deux limites séparatives

Soit la façade ne joint pas les deux limites séparatives et alors la continuité est assurée par un mur et le retour doit être traité comme la façade

Implantation au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur





 **TOPOS**  
U R B A N I S M E

*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERE