

## TITRE II :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua correspond au centre-village de Serpaize. Elle est composée de maisons implantées en ordre continu ou discontinu.

Cette zone a une vocation à dominante d'habitat dense, accompagnée d'équipements publics et d'activités économiques non nuisantes.

La zone Ua comprend un sous-secteur « Uaa » qui présente les densités les plus fortes du centre-village et a fait l'objet d'un projet urbain.

### PERIMETRES PARTICULIERS

Dans la zone Ua, sont identifiés :

- Un périmètre faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation intitulée « Centre-village »**, située de part et d'autre de la route du village
- Un **secteur dans lequel doit être préservée et renforcée la diversité commerciale** conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme. Dans ce secteur, deux types de prescriptions ont été établies : « des linéaires de protection du commerce et de service » et « de commerces ou services en rez-de-chaussée obligatoires »
- Des **servitudes permettant la réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme. Ces servitudes couvrent trois secteurs de la zone Ua : au Nord et au Sud de la route du village et le long de la route du cimetière. Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à la réalisation de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale
- Des **secteurs de renouvellement urbain** au titre de l'article L.123-1-5 III 4° du Code de l'Urbanisme. Trois secteurs de la zone Ua sont concernés : au Nord et au Sud de la route du village et le long de la route du cimetière. La délivrance des autorisations d'urbanisme est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée

### ALEAS NATURELS

La zone Ua comprend des secteurs exposés à des aléas de glissement de terrain, de ruissellement. Ils sont indiqués sur le plan de zonage par une trame spécifique.

En fonction du type d'aléas et de son intensité, des prescriptions urbanistiques particulières doivent être respectées :

- Zone constructible sous conditions liée au risque de glissement de terrain (Bg)
- Zone constructible sous conditions ou inconstructible liée au risque de ruissellement (Bv et RV)

Dans ces zones, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme (carte des aléas).

### RISQUES TECHNOLOGIQUES

La zone Ua est concernée par les zones de dangers « effets irréversibles » du pipeline pour le transport d'hydrocarbure de la société du pipeline Méditerranée Rhône (décret du 29.02.1968).

La zone Ua comprend à ce titre des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de canalisations de transport de matières dangereuses. Dans ces zones, tout pétitionnaire devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et aux annexes du Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE Ua1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **1.1. SONT INTERDITS DANS LA ZONE Ua**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les terrains de camping et/ou caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées, le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non (sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les dépôts et les décharges de toute nature (déchets, ferrailles, véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les pylônes ou antennes d'une hauteur supérieure à 6 mètres. Les antennes relais de téléphonie mobile ou de transfert des données sans fil sont interdites à moins de 300 mètres de toute habitation
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux mentionnés à l'article Ua2

### **1.2. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LES PERIMETRES PARTICULIERS**

- Sont interdits toutes les constructions, aménagements et installations qui ne respectent pas les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation
- Est interdit, sur les « secteurs de diversité commerciale à protéger » repérés sur le plan de zonage, le changement de destination vers l'habitation, des surfaces affectées aux commerces, services ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée. La construction de commerces ou de services en rez-de-chaussée est obligatoire.
- Sont interdits, dans les secteurs concernés par le renouvellement urbain en application de l'article L.123-1-5 III 4° du Code de l'Urbanisme, toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la démolition des bâtiments exceptés ceux mentionnés en article 2

### **1.3. INTERDICTIONS SUPPLEMENTAIRES DANS LES ZONES CONCERNEES PAR DES ALEAS NATURELS**

- **Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de glissement de terrain (Bg), sont interdits :**  
Les constructions rejetant des eaux pluviales, usées et de drainage dans le sol.
- **Dans les secteurs concernés par les aléas forts de ruissellement (RV), sont interdits :**
  - Les constructions à l'exception de celles mentionnées en article Ua2.6 « Conditions liées à la prise en compte des aléas naturels »
  - Les aires de stationnement
  - Les campings caravanage

## **ARTICLE Ua2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

### **2.1. SONT ADMISES EN ZONE Ua**

- Les constructions à usage artisanal ou commercial, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, plombier, etc., et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de

fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

Ces constructions sont autorisées à condition d'être inférieures à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage artisanal et inférieures à 300m<sup>2</sup> pour les constructions à usage commercial

- Les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserve que leur surface n'excède pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en totalité.

*Annexe :*

*Sont considérés comme annexes, les locaux accessoires à une construction principale, séparées de celle-ci par un espace entièrement libre, ou qui ne sont reliées avec le bâtiment que par une clôture ou un raccord (électrique ou autre). L'usage de ce local doit être complémentaire et non identique à celui de la destination principale.*

- Les affouillements et/ou exhaussements de sol strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone

## **2.2. CONDITIONS LIEES A LA REALISATION DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.123-1-5 II 4° DU CODE DE L'URBANISME)**

En application de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs délimités par une trame spécifique au plan de zonage, les logements réalisés devront respecter les objectifs de mixité sociale suivants :

- Dans le secteur Nord, route du village : au moins 20% de logements locatifs sociaux
- Dans le secteur Sud, route du village : au moins 20% de logements locatifs sociaux
- Dans le secteur Palombier, route du cimetière : au moins 35% de logements locatifs sociaux

## **2.3. CONDITIONS LIEES AUX CONSTRUCTIONS DANS LE PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Dans ce périmètre, toutes les constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-village ».

## **2.4. CONDITIONS LIEES A LA PROTECTION DU LINEAIRE COMMERCIAL AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 II 5° DU CODE DE L'URBANISME**

Sur les linéaires de protection des commerces et des services repérés par une trame spécifique au plan de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée est autorisé dans la mesure où la destination projetée est soit commerciale, soit de bureau, soit nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, les constructions nouvelles devront obligatoirement affecter le rez-de-chaussée à un usage commercial, de bureau, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **2.5. CONDITIONS LIEES AUX SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

Dans les périmètres de renouvellement urbain délimités par une trame spécifique au plan de zonage conformément aux article L.123-1-5 III 4° et R.123-11f du Code de l'Urbanisme, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Dans l'attente de la démolition, est tolérée, l'adaptation, la réfection, et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous forme de bâti léger (véranda...) et dans la limite maximale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## 2.6. CONDITIONS LIEES A LA PRISE EN COMPTE DES ALEAS NATURELS

### ▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de mouvement de terrain (Bg)

- Les constructions, sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et exhaussements, sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

### ▪ Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement (Bv)

Les constructions sont autorisées, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- Le RESI devra être de 0,5
- La protection des ouvertures exposées (façades amont et/ou façades latérales) des bâtiments par surélévation des ouvertures de 0,5m de hauteur au-dessus du terrain naturel ou la protection des ouvertures par des ouvrages déflecteurs (murets, butte, terrasses, etc.) de plus de 0,5m de hauteur sans aggraver le risque sur les terrains environnants.

### ▪ Dans les secteurs concernés par les aléas forts de ruissellement (RV)

Les constructions, dans la limite des projets autorisés et énoncés à l'article 6.4. « Exceptions aux interdictions générales » des dispositions générales du présent règlement (titre I), respectant les conditions énoncées à cet article et sous réserve :

- d'une surélévation des ouvertures sur les façades exposées (façades amont et/ou façades latérales des bâtiments) d'une hauteur minimale de 1 mètre environ au-dessus du terrain naturel
- de respecter des marges de recul de 10 mètres par rapport à l'axe des talwegs
- de respecter des marges de recul de 4 mètres par rapport aux sommets des berges des fossés

## ARTICLE Ua3. ACCES ET VOIRIE

---

### 3.1. ACCES

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes (usagers des voies publiques ou personnes utilisant ces accès).
- Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, il peut être interdit l'accès sur celle(s) qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation « centre-village », les accès devront être compatibles avec les prescriptions figurant dans l'orientation (pièce n°3).

### 3.2 **DANS LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ALEAS FAIBLES DE RUISSELLEMENT (Bv)**

L'aménagement des accès doit s'effectuer prioritairement par l'aval, ou être réalisés de manière à éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet.

### 3.3. **VOIRIE**

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation routière.*

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- Les cheminements doux figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation « centre-village » doivent être aménagés conformément aux principes figurant dans l'orientation (pièce n°3).

## **ARTICLE Ua4. DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. **EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 4.2. **ASSAINISSEMENT**

#### ▪ **Eaux usées**

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'assainissement non collectif est interdit dans la zone Ua desservie par le réseau d'eaux usées.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Règlement Général d'Assainissement, pourra être exceptionnellement admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC.

**Rappel :** Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon le Code de la Santé publique, article L.1331-1. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

#### ▪ **Eaux pluviales et de ruissellement**

Les dispositions applicables au territoire de Serpaize sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune.

Les conditions de desserte par les réseaux d'eaux pluviales et de ruissellement sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 5.6 du titre I des dispositions générales.

#### **4.3. DISPOSITIONS SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LES SECTEURS CONCERNES PAR DES ALEAS DE GLISSEMENT DE TERRAIN**

Les rejets des eaux usées, pluviales et de drainage doivent être réalisés :

- Soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion
- Soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux

#### **4.4. AUTRES RESEAUX**

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

#### **4.5. DECHETS**

Toute demande (construction, rénovation...) devra se conformer aux prescriptions de l'établissement public en charge de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

### **ARTICLE Ua5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé

### **ARTICLE Ua6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation routière. L'implantation des constructions est définie :

- par rapport à l'alignement pour les voies publiques existantes ou à créer
- par rapport à la limite de parcelle pour les voies privées existantes ou à créer

Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte. Les saillis et balcons surplombant les voies sont interdits.

#### **6.2. DISPOSITIONS GENERALES**

Toute construction doit être implantée:

- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement,
- soit à l'alignement des voies, en prolongement des fronts bâtis existants,
- soit en respectant les dispositions d'implantation figurant au plan de zonage.

#### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport à la voie doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.

## **ARTICLE Ua7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales). Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment : les passes de toiture, dans la limite de 0,60 m de débordement, ne sont pas prises en compte.

### **7.2. DISPOSITIONS GENERALES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les margelles des piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites de propriété.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter les principes d'implantation inscrits dans l'orientation.
- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'intégration dans le site, des dispositions autres pourront être prescrites.
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de la construction avec les prescriptions, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de la construction.

## **ARTICLE Ua8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

## **ARTICLE Ua9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans les secteurs concernés par les aléas faibles de ruissellement (Bv), les constructions devront respecter un RESI de 0,5

## ARTICLE Ua10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout des toitures.*

*Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur mais doivent rester compatibles avec l'environnement.*

*Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.*

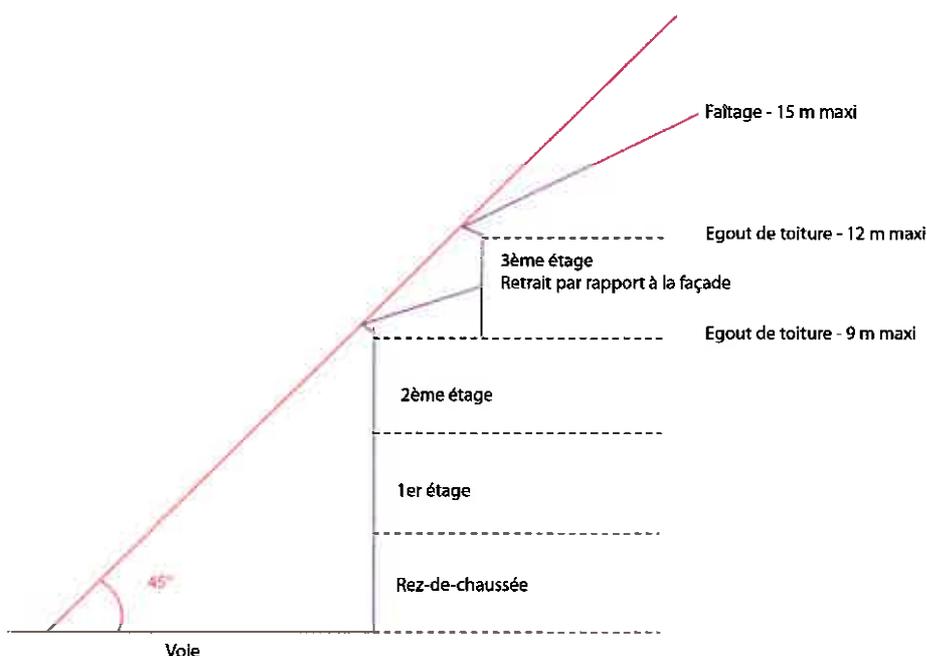
### 10.1. DISPOSITION GENERALE

La hauteur des constructions doit être en harmonie avec son environnement, sans dépasser **9 m**.

### 10.2. DISPOSITION APPLIQUABLE A LA ZONE Uaa

En secteur **Uaa**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

Elle peut être autorisée à 12 mètres maximum à l'égout de toiture haute sur le troisième étage, si la façade du troisième étage est en retrait de la façade sur rue (voir croquis ci après).



### 10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## ARTICLE Ua11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. RAPPEL

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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

*avoisinant, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

## **11.2. DISPOSITIONS GENERALES**

### **▪ L'implantation dans son environnement bâti**

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site et s'intégrer dans le paysage construit.

Les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et en général d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

### **▪ L'implantation des constructions dans le site**

La construction devra être étudiée en fonction du terrain (relief, ensoleillement, vue...) et adaptée au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais et/ou remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques.

Sur les terrains plats, il ne sera admis aucun remblais ou déblais, une fois la construction terminée.

Pour les terrains en pente, l'ensemble des talus, des remblais de l'opération est limité à une hauteur de 1m maximum une fois la construction terminée. Les talus seront soit adoucis, lissés, plantés, soit construits avec un petit mur de soutènement (1m environ). Les enrochements sont interdits.

### **▪ L'aménagement de l'accès et du chemin d'accès interne**

Afin de réduire l'impact paysager des chemins d'accès, limiter l'imperméabilisation des parcelles et de faciliter leur entretien, ils seront les plus courts possibles. Les accès ne doivent pas excéder une pente de 15%.

### **▪ Les volumes**

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

La volumétrie des constructions doit être simple, sobre. Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale.

Les constructions proposant un vocabulaire architectural contemporain, innovant notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à l'éco-construction, sont autorisées à condition de respecter les fondamentaux de la construction traditionnelle locale, à savoir la simplicité des silhouettes et une bonne insertion dans le paysage.

### **▪ Les façades**

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc... L'enduit de finition doit être finement lissé. Sont interdits les enduits à gros grains, les enduits à relief...

L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

Les teintes des matériaux utilisées doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter la tonalité générale du site urbain. Sont proscrites les teintes trop claires, trop foncées ou trop vives. La couleur blanche est interdite pour les enduits.

### **▪ Les toitures**

Elles doivent comporter deux à quatre pans, sans décrochements multiples des pans de toitures.

Les couvertures seront en tuile, dans le ton « terre cuite de couleur rouge nuancée ». Les vérandas pourront être différentes. Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être recouvertes de matériaux autres que de la tuile, d'une couleur à dominante rouge.

Pour le corps principal des constructions, la pente des toitures doit être comprise entre 30 et 40 % ; des pentes plus faibles sont seulement admises pour les vérandas et appentis adossés au bâtiment principal.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison des pans de toiture support du dispositif de production d'énergie les pentes pourra être supérieure à 45 %.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions limitées (de type annexes, vérandas, petits volumes).

#### ▪ Les clôtures

Clore un terrain n'est pas obligatoire.

Les clôtures nouvelles ne doivent pas excéder **1,80 m de hauteur**. Elles seront constituées :

- soit de murs jusqu'à 1,80 m de haut, lorsqu'ils se situent dans le prolongement de façades de bâtiments principaux. Ils doivent dans ce cas, être traités dans les mêmes matériaux que la façade mitoyenne et leur longueur ne peut excéder 5 m de part et d'autre du bâtiment.
- soit de murets maçonnés de 0,80 surmontés de grilles ou grillages et doublés de haies vives.
- soit de haies végétales et plantations, doublées ou non de grillages.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing) est interdit. Les murs de clôtures doivent être enduits sans délai après leur achèvement.

Les teintes des matériaux utilisées doivent s'harmoniser avec les tonalités des matériaux de construction locaux (tons pierre, terre, pisé,...). Les enduits seront réalisés avec une finition soignée et non grossière.

Les murs devront être surmontés d'une couvertine.

L'usage de brise-vue en matériaux plastiques, des imitations de qualité médiocre qui ne sont pas durables, sont déconseillés sur les clôtures.

Les clôtures peuvent être accompagnées d'une haie mélangée d'essences indigènes comportant des essences à feuilles caduques et au feuillage marcescent. Les haies mono spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

#### ▪ Les antennes, paraboles et autres ouvrages techniques (tels que les climatiseurs, les pompes à chaleur)

Ils seront positionnées de manière aussi peu visibles que possible depuis le domaine public et doivent être traités de manière à atténuer leur impact dans le paysage.

Une recherche d'intégration des éléments techniques sera exigée. Ainsi les boîtiers techniques (électrique, télécommunication,...) et les boîtes aux lettres feront l'objet d'une attention particulière quant à leur emplacement et leur intégration dans la clôture ou dans la haie ou sur la façade afin d'impacter au minimum l'aspect extérieur du bâtiment.

La pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée. Le dispositif doit faire l'objet d'une composition soignée.

#### ▪ Les piscines

Leurs abords sont aussi soumis aux règles sur les déblais et remblais.

### **11.3. REHABILITATION DES ANCIENNES FERMES (AVANT 1945)**

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- Les travaux doivent respecter les caractéristiques initiales de la construction : volume de la construction, proportion des ouvertures, matériaux, ...
- La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...)
- Les aménagements doivent permettre de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial, et de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (porches, poutres, poteaux, passe de toit...).

#### **11.4. DISPOSITION PARTICULIERE**

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ua12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat (moins de 150 m).

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m x 3m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.*

#### **12.1. POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, POUR LA REHABILITATION OU LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS**

Il est exigé **2 places** de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

#### **12.2. POUR LES AUTRES ACTIVITES AUTORISEES DANS LA ZONE OU POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées sur la parcelle pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de services, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il est exigé deux places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de bureaux, d'activités d'artisanat et de commerces.

#### **12.3 POUR LE STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Pour tous les établissements recevant du public ou des emplois, ainsi que pour les opérations de construction à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs, doivent être prévues des aires pour le stationnement des deux roues.

Les surfaces affectées au stationnement des deux roues doivent représenter au minimum 2 % de la surface de plancher totale créée, et seront couvertes.

### **ARTICLE Ua13. ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

#### **13.1 DISPOSITIONS GENERALES**

L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction à édifier.

Après construction, la remise en état du terrain devra être effectuée dans les lignes naturelles du paysage environnant.

Les haies de clôtures végétales seront composées d'espèces locales en mélange et à feuilles caduques (exemples : cornouiller, aubépin, églantier, érable, orme,...).

### **13.2. SECTEUR FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'aménagement des espaces libres, des aires de jeux et de loisirs ainsi que les plantations doivent respecter les principes figurant dans l'orientation.

### **13.3. PLANTATIONS**

Sur les aires de stationnement, il est exigé la plantation d'arbres à haute tige, à raison d'au moins un arbre pour quatre places de stationnement.

### **13.4. SURFACES VEGETALISEES MINIMUM**

Au moins 10 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée et traitée en aménagement paysager (gazon, plantation, toitures terrasses végétalisées). Les aires de stationnement des véhicules et les accès ne sont pas pris en compte dans le calcul.

## **ARTICLE Ua14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé