

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine.

On distingue deux types de zones à urbaniser selon l'état de leur desserte par les réseaux<sup>1</sup> :

- Les zones AU 1 : lorsque la desserte des réseaux en périphérie immédiate de la zone existe et a une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui peut intervenir soit globalement, dans le cadre d'une opération d'ensemble, soit progressivement par tranches successives.
- Les zones AU 2, lorsque la desserte des réseaux à la périphérie immédiate n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol n'est pas possible, elle est conditionnée par la réalisation par la collectivité des équipements nécessaires et subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

L'urbanisation dans ces zones est conduite après que soient définies les conditions d'insertion des projets dans le site, et après que la commune se soit assurée que la nature et les modalités de l'opération soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tels qu'il est défini dans les orientations d'aménagement, et le règlement.

Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation pourra être demandée aux aménageurs. En tout état de cause, les opérations ne peuvent donner lieu à un accroissement des charges publiques, qui ne soit compensé.

En application de l'article L. 123-1, 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, les éléments remarquables nécessitant conservation, protection ou réhabilitation sont repérés au plan de zonage par une ou plusieurs ★. Il s'agit :

- de bâtiments dont le caractère remarquable ou traditionnel ancien implique une conservation, protection ou réhabilitation,
- d'éléments du paysage dont le maintien est souhaitable (alignements d'arbres, petit patrimoine...).

La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

---

<sup>1</sup> Réseau viaire, réseau d'eau potable, d'électricité et le cas échéant d'assainissement.

## **Art. AU. 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

*Dans la zone AU 2, toute occupation ou utilisation du sol est interdite.*

### *Dans la zone AU 1*

- Les constructions et établissements non conformes à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur volume ou leur aspect sont incompatibles avec
  - la sécurité, la tranquillité ou le caractère du voisinage,
  - le paysage ou porte atteinte au caractère du site.
- Les constructions à destination d'activités d'industries et d'artisanat.
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières, les abris destinés à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activité d'entrepôts.
- Les dépôts et les stockages de toute nature, liés aux activités interdites par destination.
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, combustibles, solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les stations services et de dépôts de carburants.
- Les abris de fortune.
- Les aires de camping, le stationnement collectif ou isolé de caravanes, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles.
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines
- les affouillements et exhaussements ne répondant pas aux conditions définies à l'article AU. 2 ci-dessous.

### *Dans les secteurs concernés par les périmètres d'inondation*

- Toute construction nouvelle et extension qui ne respecte pas les dispositions suivantes :
  - Orientation dans le sens du courant et alignement sur les bâtiments existants,
  - Ouverture d'accès et de drainage des vides sanitaires située sur les façades qui ne sont pas exposées au courant,
  - Rapport entre la largeur totale de la construction et la largeur des terrains inférieur ou égale à la valeur 0,4.
  - Construction d'un sous-sol,
- Toute démolition ou modification d'un ouvrage jouant un rôle de protection contre les crues sans étude préalable.
- Toute construction et utilisation nouvelle qui fait obstacle à l'écoulement des eaux, qui aggrave les risques d'inondations et leurs effets, qui ne préserve pas les champs d'inondation nécessaire à l'écoulement des crues et qui ne respecte pas les conditions de l'article AU. 2.

## **Art. AU. 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée. Les projets autorisés devront être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur tel qu'il est défini dans les orientations d'aménagement et le règlement.

### **Art. AU. 2.1 Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU 1 a délimitant le secteur de Pessot est conditionné à l'aménagement du carrefour depuis la RD 578a desservant la zone.

#### ***Dans les zones AU 1 a***

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné, à charge pour l'aménageur de réaliser les équipements propres, internes à la zone.

#### ***Dans les zones AU 1 b***

L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches ou opérations successives selon le degré d'avancement de la réalisation des équipements. Dans ce cas, la délivrance des autorisations d'occupations ou d'utilisations du sol est subordonnée à la réalisation progressive par la collectivité des équipements publics internes structurants nécessaires à chaque opération. Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation pourra être demandée aux aménageurs. La conception et la localisation du projet ne devront pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur du reliquat du secteur.

### **Art. AU. 2.2 Nature de l'occupation ou l'utilisation du sol admise sous conditions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.
- Les constructions et installations à destination d'habitation à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.
- Les annexes à l'habitation à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.
- Les constructions à destination d'activités de commerces et de bureaux compatibles avec l'habitat, si elles ne présentent pas de nuisances (telles que bruit, odeur, fumée, poussière...) et à condition
  - que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
  - qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'adaptation, le changement de destination ou l'extension limitée à 30 % de SHON existante des constructions existantes à condition que :

- le changement de destination soit compatible avec la vocation du secteur
  - ils soient compatibles avec un aménagement cohérent du secteur
  - ils respectent la configuration du bâtiment
  - la desserte en réseau soit adaptée à l'opération projetée.
- L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :
    - qu'elles soient justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone,
    - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
    - et que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
  - La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, d'un bâtiment régulièrement édifié, est autorisée dans la limite de la SHON existante au moment du sinistre et dans un délai de 4 ans, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans la mesure où :
    - sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et que
    - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

***Dans les secteurs qui sont concernées par les périmètres d'inondation (zone 1, 2 et 3), sont autorisées uniquement :***

- Les infrastructures publiques et les travaux nécessaires à leur réalisation sous réserve que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées aux risques créés par ces travaux,
- Les aménagements de terrain de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol sans implantation de constructions,
- Les piscines liées à une habitation existante,
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque, sous réserve de la production d'une étude hydraulique explicitant l'acceptabilité des impacts,
- Les réseaux d'irrigation et de drainage et les installations qui y sont liées,
- Les terrasses couvertes ou non, à condition qu'elles soient ouvertes et de respecter le libre écoulement des eaux,
- Les travaux d'entretien et de gestion courante des constructions et des installations existantes,
- L'entretien et la restauration des ouvrages de protection contre les inondations,
- La reconstruction de bâtiments publics nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures existantes ne recevant pas de public,
- La surélévation mesurée des constructions existantes dans un souci de mise en sécurité à condition qu'elle corresponde au transfert du niveau habitable le plus exposé,
- L'extension d'un bâtiment existant :
  - pour aménager un abri ouvert dans les secteurs concernés par les périmètres des zones 1 et 2 ;
  - à condition qu'elle soit réalisée de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux et d'être situées au dessus de la côte de référence, pour les secteurs concernés par le périmètre de la zone 3.

- Dans les secteurs concernés par les périmètres des zones 2 et 3 :
  - les locaux techniques des piscines liées à un bâtiment existant à condition qu'il soit étanche en cas d'inondation.
  - les annexes à l'habitation à condition de respecter le libre écoulement des eaux.
  - les garages, à condition de respecter le libre écoulement des eaux et de ne pas être situés en dessous du terrain naturel.
- Dans les secteurs concernés par le périmètre de la zone 3 :
  - les constructions neuves à condition qu'il ne s'agisse pas d'un hôpital, d'une caserne de pompiers, d'une maison de retraite ou d'un groupe scolaire et que leur niveau le plus bas soit réalisé au dessus de la côte de référence.
  - les citernes à condition d'être scellés et lestées.

### **Art. AU. 3      CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Les accès et voiries sont à concevoir comme des espaces attractifs et de qualité, de façon à former un réseau cohérent et sécurisé, sur l'ensemble du territoire communal, tel qu'il est défini dans les objectifs du rapport de présentation, du PADD.

#### **Art. AU. 3.1    Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, soit directement, soit par la production d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou obtenue par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront aménagés en prenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ainsi que des conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain.

Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et du déneigement. La sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès est appréciée compte tenu notamment de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Art. AU. 3.2    Voirie**

*L'article R. 111-4 du code de l'urbanisme peut produire des effets de droit indépendamment des règles ci-dessous.*

*Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies, les voies publiques, les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle.*

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. L'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions édifiées doivent être pris en compte. Elles doivent notamment satisfaire les exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de déneigement.

L'emprise minimum de la chaussée est de trois mètres, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée, le dimensionnement des voies devant être adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Les voies à usage exclusif des piétons et cycles peuvent avoir des caractéristiques plus faibles.

Les chemins ruraux peuvent être utilisés comme accès après accord de la commune, à charge du pétitionnaire de la rendre compatible, le cas échéant avec la desserte de l'opération.

Lorsque la nature ou l'importance du projet l'exige, les voies en impasse doivent comporter une ou plusieurs surlargeurs (principalement dans leur partie terminale) pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les voies destinées à être intégrées dans le domaine public, auront les caractéristiques et les équipements (éclairage public, ...) suffisants définis par la collectivité.

Toute nouvelle voie doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être cohérente avec la trame viaire environnante. Le plan de voirie des ensembles immobiliers, des lotissements et des groupes d'habitations doit prévoir, en espace non privatif, la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

---

## **Art. AU. 4    DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Dans les secteurs concernés par le périmètre d'inondation (zone 1, 2 et 3), les réseaux de distribution et d'assainissement doivent être étanches à l'eau de crue et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue. Dans la mesure du possible, les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement doivent être placés au dessus de la côte de référence.

### **Art. AU. 4.1    Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui par sa destination, implique une utilisation d'eau potable (comme celle à usage d'habitation ou d'activité) doit être alimentée par un branchement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes conformément au règlement du service gestionnaire des eaux.

### **Art. AU. 4.2    Assainissement**

Le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) approuvé par la commune le 6 janvier 2000, figurant en annexe, détermine le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole.

#### **Art. AU.4.2.1    Eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées doit être pourvu d'un réseau séparatif (eaux usées - eaux pluviales).

### ***Zone d'assainissement collectif***

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination engendrant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dans un délai maximal de deux ans à compter de la mise en place de ce réseau. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et d'égouts pluviaux est interdite. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service municipal spécialisé.

### ***Zone d'assainissement individuel***

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu après étude particulière de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en oeuvre est conditionnée par les dispositions énoncées au Schéma Directeur d'Assainissement. L'étude et la mise en place de ce dispositif sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

### **Art. AU.4.2.2 Eaux pluviales**

*Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure (art. 640 et 641 du Code Civil).*

L'infiltration sur une unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le constructeur réalisera dans des conditions maximales de sécurité, les dispositifs appropriés (puisards, bacs de rétention, ...) afin de limiter l'évacuation vers l'exutoire défini par le service gestionnaire. Pour les aires de stationnement et de services, un équipement de prétraitement pourra être exigé.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique. Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le système d'évacuation d'eau des piscines sera raccordé au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

### **Art. AU. 4.3 Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, gaz, câble)**

En cas de branchement aux réseaux existants, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation des services concessionnaires, en accord avec les services compétents.

Les locaux et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution de l'énergie, doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du projet dans les meilleures conditions.

### **Art. AU. 4.4 Ordures ménagères**

Pour toute construction neuve d'un immeuble d'habitation regroupant au minimum quatre logements, il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments. Ces locaux ou installations doivent être accessibles depuis la voie publique.

Pour les lotissements, il est exigé la réalisation d'un local de stockage des déchets, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par les constructions du lotissement. Ce local extérieur doit être accessible depuis la voie publique, en bordure de celle-ci et assorti d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

---

## **Art. AU. 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

## **Art. AU. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

*Les articles 676, 678, 679 du code civil concernant les vues et distances, peuvent produire des effets de droit indépendamment des règles ci-dessous.*

*Pour la lecture du présent paragraphe, sont considérées comme voies, les voies publiques, les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle.*

*Les ouvrages en saillie tels que les balcons et les débords de toitures inférieurs à un mètre et situés au dessus de cinq mètres, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.*

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- vingt cinq mètres par rapport à l'axe de la RD 578a
- douze mètres par rapport à l'axe de la RD 115
- huit mètres par rapport à l'axe des voies communales classées
- six mètres par rapport à l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

Adaptations admises :

- En cas de déclivité trop importante du terrain, il peut être dérogé au présent article. Les constructions pourront alors s'implanter librement, en accord et avec l'autorisation de la collectivité gestionnaire de la voirie.
- Dans le cas d'amélioration d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra aggraver le recul existant.

Les piscines enterrées ou hors sol non démontables seront implantées au moins à trois mètres de la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

---

## **Art. AU. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

*Les articles 676, 677, 678 et 679 du code civil concernant les vues et distances, et les articles L. 451-1 à L. 451-3 et R. 451-1 à R. 451-4 du code de l'urbanisme concernant les servitudes de cours communes peuvent produire des effets de droit.*

*Nonobstant les dispositions suivantes, l'implantation d'une construction en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter gravement atteinte aux conditions*



*d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain, et notamment à l'insertion de la construction dans le bâti environnant.*

*Les ouvrages en saillie tels que les balcons et les débords de toitures inférieurs à un mètre et situés au dessus de cinq mètres, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.*

### **Constructions principales**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale au deux tiers de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à quatre mètres.

### **Annexes de l'habitation**

Si l'annexe de l'habitation n'est pas traitée en sous-sol, elle doit être intégrée au volume principal de la construction.

Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée pour des raisons techniques, ces annexes peuvent être établies jusqu'en limite de propriété, à condition que leur hauteur mesurée à l'aplomb de la limite séparative n'excède pas trois mètres et que la longueur de leur façade n'excède pas sept mètres sur cette limite séparative.

---

## **Art. AU. 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance mesurée perpendiculairement en tout point entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à trois mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments et le fonctionnement de matériel de lutte contre l'incendie.

---

## **Art. AU. 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*L'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.*

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les annexes et les extensions, ne peut être supérieure à 50 % de la surface du terrain.

Les annexes de l'habitation ne pourront excéder une emprise de 20 m<sup>2</sup>.

---

## **Art. AU. 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

*La hauteur d'un bâtiment est mesurée depuis*

- *le sol naturel existant avant la réalisation des travaux liés à l'opération en cas de remblai,*

- le sol existant après la réalisation des travaux liés à l'opération en cas de déblai,  
jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

*En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale. Les règles de hauteur ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions existantes dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat de type ajout d'ascenseurs, modification de toitures entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.*

Les constructions en adjonction de bâtiments traditionnels existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs des ouvrages existants ou à défaut composant avec elles.

Sauf dispositions contraires ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est fixée à sept mètres à l'égout de toiture.

La hauteur maximale des annexes séparées de la construction principale est de trois mètres à l'égout de toiture ou jusqu'au point le plus haut pour les toitures terrasses.

---

## **Art. AU. 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS, AMENAGEMENTS DES ABORDS, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION OU LA MISE EN VALEUR DES ELEMENTS D'INTERET IDENTIFIES**

---

*Afin de faciliter l'instruction des demandes de construction et de veiller à leur meilleure intégration, la commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions.*

*En application de l'article L123-1 7<sup>e</sup> du code de l'Urbanisme, pour les constructions repérées au plan de zonage comme élément remarquable, toute construction, réhabilitation ou extension devra respecter les caractéristiques architecturales des volumes et façades de ladite construction.*

*Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.*

Les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans l'environnement bâti. Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures voisines afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines et la conservation des perspectives monumentales sont impératifs, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, bandeaux, zingueries, la nature et l'aspect des matériaux utilisés. Ainsi, les constructions dont l'aspect général ou certains détails d'architecture sont d'un type régional étranger à la typologie locale sont interdites. L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre. Pour cela, il s'agit de conserver et de respecter les terrasses existantes, d'éviter le terrassement systématique de plateforme et de restituer au site sa morphologie générale après travaux.

### **Art. AU. 11.1 Aspect des façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignons, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition et des couleurs.

Concernant la modification de façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînages, etc.) est proscrite sauf nécessité démontrée. Il en est de même pour la suppression de percements. Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade.

### **Art. AU. 11.2 Aspect des toitures**

*Un plan de toiture détaillant l'aménagement de la toiture et les équipements techniques apparents devra être joint à la demande de permis de construire.*

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les ruptures de toit (différentes hauteurs de faîtage) sont possibles si les pentes de toitures restent identiques. Les toitures à la Mansart et les toitures terrasses sont interdites. Les toitures à un pan sont autorisées si elles viennent en appui d'un mur existant. Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à la pente de la toiture.

En cas de restauration, la nouvelle toiture doit être réalisée conformément à la pente de l'ancienne toiture. Pour les toitures à versants, la pente du toit doit être similaire à celle de la majorité des constructions environnantes et ne peut être supérieure à 45°.

L'implantation sur les terrains doit respecter la prédominance de l'orientation des faîtages et notamment l'orientation perpendiculaire aux courbes de niveaux, le cas échéant.

Les baies en toitures de type fenêtres de toit sont autorisées, sans que leur surface cumulée n'excède 5 % de la surface totale de la toiture. Les lucarnes de type chien-assis, chien-couché ou œil de bœuf sont interdites. Les lucarnes rentrantes ou à croupe sont autorisées dans la mesure où elles demeurent plus hautes que larges.

### **Art. AU. 11.3 Aspects des clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont envisagées, elles doivent être en harmonie de style et de matériaux avec les enclos ou le bâti environnants. Les murs ou les soubassements existants en pierre sont conservés et restaurés.

Les clôtures sur rue d'une hauteur maximum de 1,80 m doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un soubassement en matériau opaque d'une hauteur maximum de 0,70 m au-dessus

du sol le plus haut de la limite concernée. Dans les secteurs concernés par les risques d'inondation, la hauteur des murs bahut ne doit pas dépasser 0,5 m.

Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée pour qu'elles ne constituent ni gêne ni danger.

#### **Art. AU. 11.4 Couleurs et matériaux**

Les tuiles seront de couleur rouge brique ou rouge ancien, sauf en cas de réemploi de tuiles anciennes.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Sont interdits :

- l'emploi des madriers, rondins et les bardages de bois verticaux.
- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les associations de matériaux hétéroclites,
- les annexes et édicules de toutes sortes en tôle et/ou en fibrociment,
- les garages métalliques de type préfabriqué.

#### **Art. AU. 11.5 Edicules, matériels ou équipements techniques**

Les édicules et matériels ou équipements techniques (gaines d'aération, blocs techniques, VMC, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment et être regroupés, traités ou habillés de manière à minimiser leur impact visuel et sonore.

Les antennes paraboliques doivent être dans la mesure du possible communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tout moyen adapté de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et balcons, en étant peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

#### **Art. AU. 12 OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

---

*Dans les secteurs concernés par le périmètre d'inondation (zone 1, 2 et 3), les aires publiques de stationnement ne doivent pas être situées en dessous du terrain naturel et ne doivent pas modifier l'écoulement des eaux.*

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Elles pourront être aménagées en surface en parking paysager ou en garage.

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

Pour toute constructions de plus de 80 m<sup>2</sup> de SHON à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place couverte par logement. Pour les logements collectifs neufs, 30 % des places imposées devront être couvertes. Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de trois cents mètres (300 m) de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- à verser la participation financière à des opérations publiques de parking prévue aux articles L. 421-3 du code de l'urbanisme.

## **Art. AU. 13 ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

*L'article 671 du code civil réglementant les distances d'implantation des plantations par rapport au fonds voisin peut produire des effets de droit.*

*Les espaces boisés classés, à conserver, à créer, à protéger, figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code l'urbanisme.*

*Dans les secteurs identifiés en application de l'article L. 123-1 7<sup>e</sup> du code de l'urbanisme, les autorisations d'occupation du sol, pourront être refusées si les travaux ou constructions projetées requièrent la coupe ou l'abattage d'arbres, végétaux ou éléments remarquables d'ordre culturel, historique, ou écologique ou sont de nature à porter atteinte au paysage naturel et à l'environnement. La destruction ou l'abattage de tout élément répertorié au document graphique nécessite l'autorisation du maire.*

Les projets définiront au plan masse, l'organisation des terrains : enseignes, entrée, stationnement, desserte de service, aire de manœuvre, stockage, espaces verts... Les plantations sont prévues pour ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages ainsi que les locaux techniques ou de servitude (local de stockage des déchets...).

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes. Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent. Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant les arbres et les arbustes de variété locale, de hauteur et floraison diverses, afin d'éviter les haies unitaires.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural, seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique ou de prescriptions particulières du plan de prévention des risques, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Dans le cas de stationnements à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les espaces libres de toute construction non occupés par des aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile ou piétonne, devront être engazonnés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

Pour toute construction comprenant plus de cinq logements, il est exigé la création d'une aire de jeu collective pour les enfants à installer conformément aux règles de sécurité en vigueur et à réaliser sur le périmètre de l'opération.

## **Art. AU. 14 COEFFICIENT OCCUPATION DES SOLS**

---

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU3 à AU13.