

# COMMUNE DE CHAIGNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

---

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de CHAIGNAY représenté sur les divers plans de zonage.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°- Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2 et R 111-21 du code de l'urbanisme.

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

3°- Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme et à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

4°- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose (Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement de CHAIGNAY s'apprécie au regard de l'ensemble du projet sauf pour les articles 6, 7 et 12 qui s'appliquent au tènement foncier d'assiette d'un projet de construction.

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de CHAIGNAY délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

### **ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :**

- **Zone UC** : elle couvre les secteurs de coeur de village principalement à usage d'habitat à caractère ancien.

Elle comprend un secteur **UCa** recevant des bâtiments agricoles et permettant une évolution de la destination des bâtiments agricoles vers l'habitat ou la poursuite de l'activité agricole.

- **Zone U** : elle couvre les secteurs à dominante d'habitat plus récent et de faible densité. Elle comporte un secteur **Us** comprenant les terrains situés à l'angle de la rue de la Seulte Ruelle et de la rue du Puits Radier situés en hauteur.

- **Zone UE** : elle couvre un secteur affecté principalement aux activités économiques y compris agricoles.

#### ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zone AU** : Il s'agit d'une zone non équipée réservée à l'urbanisation future de la commune de Chaignay à vocation principalement d'habitat.
- **Zone AUE** : Il s'agit d'une zone partiellement équipée réservée à l'urbanisation future de la commune de Chaignay à vocation principalement d'activité économique.

#### ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A » :

Elle couvre des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole.

Elle comprend un secteur **Anc** non constructible pour des raisons de protection paysagère.

#### ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, DITE « ZONE N » :

La zone N est une zone de protection des milieux naturels et des forêts. Elle comprend un secteur **Ncl** à usage de loisirs.

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

*1°- "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).*

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

*2°- "Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant, n'est pas conforme aux prescriptions" (règles édictées par le présent règlement) "le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble" (article R 111-19 du Code de l'Urbanisme).*

3°- Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

4°- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme)

## ARTICLE 5 : RAPPELS

### **1 Archéologie :**

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L 311.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R 315.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442.3 du code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122.1 du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'Urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621.9 du code du patrimoine.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou déclarations préalables) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.**

**Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages.** On se reportera utilement au PLU, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'informations sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, (Hôtel Chartraire de Montigny, 39 rue

de la Vannerie 21000 DIJON ; Tél : 03 80 72 53 18) soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

## **2- L'ordonnance du 8 décembre 2005 réforme le régime des autorisations de construire.**

Le nouvel article R.421-1 du Code de l'urbanisme prévoit que toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles qui sont dispensées de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme, et de celles soumises à déclaration préalable, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Donc toutes les constructions nouvelles ne figurant ni dans la liste des constructions dispensées de toute formalités, ni dans celle des constructions exemptées de permis, doivent faire l'objet d'un permis de construire.

A noter que dans le rappel ci-après il n'est pas évoqué le cas des sites classés et secteurs sauvegardés puisqu'il n'en existe pas à CHAIGNAY.

Ces listes sont les suivantes :

**En raison de leur nature ou de leur faible importance (R. 421-2)**

- Constructions nouvelles d'une hauteur < 12 m ne créant pas de surface de plancher ou créant une SHOB  $\leq 2$  m<sup>2</sup>
- Habitations légères de loisirs d'une SHON  $\leq 35$  m<sup>2</sup> implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé
- Éoliennes d'une hauteur < 12 m
- Piscines dont le bassin a une superficie  $\leq 10$  m<sup>2</sup>
- Châssis et serres d'une hauteur  $\leq 1,80$  m
- Murs d'une hauteur < 2 m
- Clôtures y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sauf si le règlement les y soumet expressément, ce qui est le cas à CHAIGNAY.
- Mobilier urbain
- Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière

**En raison de leur nature (R. 421-3 et R. 421-4)**

- Canalisations, lignes et câbles souterrains
- Murs de soutènement
- Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires

**En raison de leur caractère temporaire R. 421-5 à R. 421-7. (Le constructeur est alors tenu de remettre les lieux en leur état initial).**

- Constructions implantées pour une durée  $\leq 3$  mois.
- Constructions admises pour une durée  $\leq 1$  an :
  - Relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique.
  - Classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires (1 année scolaire).
  - Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 m d'un chantier.
  - Constructions et installations liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive pour la durée de la manifestation.
- Constructions admises pour la durée du chantier :
  - Constructions directement nécessaires à la conduite des travaux.
  - Installations liées à la commercialisation du bâtiment en cours de construction.

**Nécessitant le secret pour motif de sécurité (R. 421-8)**

- Constructions couvertes par le secret de la défense nationale.
- Constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté.
- Dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales.

### **Constructions nouvelles (R. 421-9)**

- Constructions ayant pour effet de créer une SHOB > 2 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup>
- Habitations légères de loisirs d'une SHON > 35 m<sup>2</sup>
- Constructions (autres qu'éoliennes) d'une hauteur > à 12 m créant une SHOB ≤ 2 m<sup>2</sup>.
  - Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension < 60 000 volts.
  - Murs d'une hauteur ≥ 2 m.
  - Piscines d'une superficie ≤ 100 m<sup>2</sup> non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) est < à 1,80 m.
  - Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 4 m et d'une surface au sol ≤ 2 000 m<sup>2</sup> sur une même unité foncière.

### **Travaux sur constructions existantes R. 421-17, (autres que travaux d'entretien et de réparation ordinaires).**

- Création d'une SHOB > 2 m<sup>2</sup> et ≤ 20 m<sup>2</sup>.
- Transformation de plus de 10 m<sup>2</sup> de SHOB en SHON.
- Ravalement.
- Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment.
- Changement de destination d'un bâtiment entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9.
- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager :
  - identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu (en vertu du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme).
  - à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.

### **Installations et aménagements (R. 421-23)**

- Lotissements non soumis à permis d'aménager (définis à l'article R. 421-9, a, du code de l'urbanisme).
- Divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme<sup>2</sup>.
- Terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager, aménagés ou mis à disposition des campeurs de façon habituelle.
- Installation d'une caravane :
  - pour une durée > 3 mois par an (consécutifs ou non) hors terrain de camping et parc résidentiel de loisirs.
  - constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée > 3 mois consécutifs.
- Aires d'accueil des gens du voyage.
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, contenant 10 à 49 unités.
- Affouillements d'une profondeur > 2 m et exhaussements d'une hauteur >

<sup>1</sup> Sous réserve des dispenses en vertu d'une autorisation relevant d'une autre législation.

<sup>2</sup> Sauf divisions dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, d'une opération d'aménagement foncier rural ou encore résultant d'un bail rural consenti à un agriculteur.

2 m, sur une superficie  $\geq 100$  m<sup>2</sup> sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

- Coupes ou abattages d'arbres
- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ou à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal après enquête publique.

<p style="text-align: center;"><b>PROJETS SOUMIS A PERMIS D'AMENAGER</b> <b>Hors secteurs protégés</b> (dans la mesure où il n'existe pas de secteurs protégés à CHAIGNAY).</p>
---

- Lotissements créant plus de 2 lots à construire<sup>3</sup> :
  - prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs
  - ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.
- Remembrements réalisés par une AFU libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs
- Terrains de camping :
  - création ou agrandissement d'un terrain d'une capacité d'accueil > 20 personnes ou > à 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
  - réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements
  - travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations
- Parcs résidentiels de loisirs :
  - création ou agrandissement
  - réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements
  - travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.
- Villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement)
  - Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports d'une superficie > 2 hectares
  - Golfs d'une superficie > 25 hectares
  - Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs contenant plus de 50 unités.
- Affouillements d'une hauteur > 2 m et exhaussements d'une profondeur > 2 m portant sur une superficie  $\geq 2$  hectares<sup>4</sup>.

<b>LES CHANGEMENTS DE DESTINATION</b>
---------------------------------------

Ils relèvent en principe du régime déclaratif sauf lorsqu'ils s'accompagnent de modifications des structures porteuses du bâtiment ou de la façade. Ils sont alors soumis à permis de construire.

---

<sup>3</sup> Sur une période de moins de 10 ans

<sup>4</sup> Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.



## CLOTURES

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable dans le champ de visibilité d'un monument historique et dans les zones définies par le PLU.

## ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

## AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Lorsque le permis de construire est soumis pour avis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, il est recommandé de lui soumettre le projet de construction dès le stade de l'esquisse.

## **Titre II : Zones urbaines**

### **Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :**

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

### **LES ZONES URBAINES SONT :**

**Zone UC :** elle couvre les secteurs de coeur de village principalement à usage d'habitat à caractère ancien.

Elle comprend un secteur **UCa** recevant des bâtiments agricoles et permettant une évolution de la destination des bâtiments agricoles vers l'habitat ou la poursuite de l'activité agricole.

**Zone U :** elle couvre les secteurs à dominante d'habitat plus récent et de faible densité.

Elle comporte un secteur **Us** comprenant les terrains situés à l'angle de la rue de la Seulte Ruelle et de la rue du Puits Radier situés en hauteur.

**Zone UE :** elle couvre un secteur affecté principalement aux activités économiques y compris agricoles.

# CHAIGNAY

## CATEGORIE ZONE URBAINE

### ZONE UC

#### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « UC », dite zone urbaine de cœur de village, accepte une pluralité de fonctions (commerces, services...), même si elle est principalement affectée à l'habitation. Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine assez dense.

Elle comprend un secteur **UCa** recevant des bâtiments agricoles et permettant une évolution de la destination des bâtiments agricoles vers l'habitat ou la poursuite de l'activité agricole.

Une bande constructible de 40 m est définie à partir des voies de desserte véhicules publiques (voir article 6).

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique identifiés dans le plan de zonage, au titre des objectifs qualitatifs énoncés dans les « orientations architecturales et paysagères » des Orientations d'Aménagement, et selon les indications des « **Fiches d'identifications du patrimoine** » annexées au rapport de présentation.

Les règles suivantes s'appliquent à l'ensemble de la zone, c'est-à-dire la zone UC et son secteur **UCa**. Le cas échéant, des règles particulières s'appliquant dans ce secteur sont précisées.

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

#### **Article UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- agricoles sauf en secteur **UCa**
- dépôts de matériaux inertes non naturels à l'air libre
- dépôts de véhicules
- les opérations d'ensemble à vocation d'activités économiques terrains de camping

- les terrains affectés au garage collectif de caravanes, le camping et le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitations légères de loisirs.

## **Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitations sont autorisées toutes les activités économiques non agricoles. Toutefois en secteur **UCa**, les activités agricoles sont autorisées.

### **Déclaration préalable au titre de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document graphique en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

De plus, en vertu de l'article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme, le champ d'application du **permis de démolir** est étendu aux éléments des fiches d'identification du patrimoine.

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable.

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

### **Article UC 3 : Accès et voirie**

Il ne peut être créé qu'un seul accès charretier par construction d'habitation et ses annexes.

Les constructions à destination autre que l'habitat et ses annexes devront prendre le minimum d'accès sur la voie.

Sauf en secteur **UCa**, la largeur maximale d'un accès charretier ne peut dépasser 4 m.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

### **Article UC 4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable :** Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Pour les piscines, une disposition doit être prise pour éviter un retour d'eau de la piscine vers le réseau d'eau potable.

## **Assainissement :**

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, dans les fossés, cours d'eau, tout aquifère ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

### **Eaux pluviales**

#### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

#### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

## **Réseaux secs :**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire, sauf difficultés techniques.

## **Article UC 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet

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

En cas de configuration particulière (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc ...), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

De plus, **les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics** et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance, si l'économie du projet le justifie.

### Dans la bande constructible

Toute construction est autorisée dans la bande constructible correspondant à l'espace de 40 m compris entre le fond de trottoir (limite de la voirie avec l'emprise privée) de la voie publique de desserte véhicule et une parallèle à cette ligne située à 40 m.

**Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de la façon suivante :**

- Pour les constructions à destination de stationnement en respectant un recul d'au moins 5 m au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.
- Pour les autres constructions :
  - soit en respectant un recul d'au moins 2 m par rapport à l'alignement,
  - soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
  - soit dans le prolongement de bâtiments existants.

**Les piscines et les abris de jardin** peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

### Au-delà de cette bande constructible

Les piscines et les abris de jardin, **ainsi que les bâtiments agricoles en secteur UCa**, peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

Les annexes bâties tels que garages, remises ou locaux techniques sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Construction isolée pouvant être implantée dans l'espace compris dans la limite formée par le mur de la construction principale existante, le plus éloigné de la voie de référence et son prolongement.
- Pour une extension de construction ou une construction accolée ou reliée par un élément architectural à la construction principale, la limite d'implantation est portée à une parallèle située à 10 m du mur de la construction principale existante, le plus éloigné de la voie de référence et de son prolongement.

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

A) Aucune règle n'est fixée dans le cas de construction dont le mur ou la toiture donnant sur une limite séparative ne comporte pas de baie.

B) Toutefois, dans le cas de **murs ou de toitures comportant des baies avec vue**, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure aux  $2/3$  de la différence de niveau entre ces deux points.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

C) **Les piscines** peuvent être implantées sans restriction ou condition particulière de distance.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## **Article UC 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

## **Article UC 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 7 m maximum à la sablière par rapport au terrain et **9 mètres maximum à la sablière par rapport au terrain pour les bâtiments agricoles en secteur UCa**. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardins ne faisant pas corps de la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si :

- elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.
- ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), la hauteur étant alors limitée à 7 m à la sablière.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## **Article UC 11 : Aspect extérieur**

### Généralités

Les constructions, y compris les annexes, sauf les bâtiments agricoles, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leur dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des prescriptions sont imposées lors de travaux sur des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique, en vertu de l'article R.111-21 et des orientations architecturales et paysagères retenues par la commune, à l'appui du descriptif et des recommandations qui figurent dans le rapport de présentation et les « Fiches paysage ».

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent 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

#### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.



Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 7 mètres ou moins de la propriété riveraine. En cas de débords de toits, ils ne sont autorisés que dans la limite de 50 centimètres.

Ces règles sur la forme de toiture ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

### **Matériaux de couverture**

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou agricole.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m<sup>2</sup>) ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- en tuiles en ardoise
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

### **Percements**

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influencent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.
- les plaques translucides pour les bâtiments agricoles

### **Menuiseries**

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, bois, le tout sans être agressif.

### Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect de pierres apparentes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs ou tout autre élément visible de la voie publique.
- les bardages sauf pour les bâtiments agricoles pour lesquels restent toutefois interdits les bardages galvanisés.

### Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 m et être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés,
- soit par des grilles, ou tous autres dispositifs à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur minimale de 0,80 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

Les éléments de ferronnerie sont acceptés.

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

### Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisations et chauffages), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## Article UC 12 : Stationnement des véhicules

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé :

- 1 stationnement pour 70 m<sup>2</sup> habitables,
- 2 stationnements pour 140 m<sup>2</sup> habitables,
- 3 stationnements au-delà.

3- Pour les autres destinations, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs. La base d'appréciation, qui pourra être ajustée en fonction de la réalité de l'activité et des impératifs fonciers ou techniques, sera la suivante:

- Activités tertiaires (bureaux...) :

Deux places de stationnement pour la première tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette puis,

Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

- Les commerces :

Trois places de stationnement par tranche pour les dix premières tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente et de réserve puis,

Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup>.

- Equipements hôteliers et restaurants :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces exigences peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Etablissements industriels et artisanaux :

Une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

- Certains établissements d'intérêt collectif :

Etablissements médicaux : une place de stationnement pour 2 lits.

Salles de spectacles et de réunion : une place de stationnement pour 10 fauteuils.

4- Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

5- En cas d'extension de bâtiments existants, il pourrait n'être exigé qu'une place de stationnement par logement créé en cas d'impossibilité technique ou foncière d'en réaliser le nombre exigé au paragraphe 2.

## **Article UC 13 : Espaces libres et plantations**

### **Aménagements paysagers**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, notamment pour les bâtiments ou installations agricoles.

### ***SECTION 3. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **Article UC 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet

# CHAIGNAY

## CATEGORIE ZONE URBAINE

### CHAPITRE 1 : ZONE U

#### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « U », dite zone urbaine, accepte une pluralité de fonctions, même si elle est principalement affectée à l'habitation, aux commerces et aux services, et pour partie aux activités économiques.

Elle permet une forme urbaine de faible densité d'une typologie aérée.

Une bande constructible de 40 m est définie à partir des voies de desserte véhicules publiques (voir article 6).

Elle comporte **un secteur Us** comprenant les terrains situés à l'angle de la rue de la Seulte Ruelle et de la rue du Puits Radier situés en hauteur.

**Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique identifiés dans le plan de zonage, au titre des objectifs qualitatifs énoncés dans les « orientations architecturales et paysagères » des Orientations d'Aménagement, et selon les indications des « Fiches d'identifications du patrimoine » annexées au rapport de présentation.**

Les règles suivantes s'appliquent à l'ensemble de la zone, c'est-à-dire la zone U et son secteur Us. Le cas échéant, des règles particulières s'appliquant dans ce secteur sont précisées.

#### **SECTION 4. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites:

- agricole
- dépôt de matériaux inertes non naturels à l'air libre
- les opérations d'ensemble à vocation d'activités économiques
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes, le camping et le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitations légères de loisirs.

**En secteur Us** : les exhaussements supérieurs à 0,40 mètres sont interdits.

##### **Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitations sont autorisées toutes les activités économiques non agricoles.

##### **Déclaration préalable au titre de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 :**

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un **élément de paysage identifié** dans le document graphique en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

De plus, en vertu de l'article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme, le champ d'application du **permis de démolir** est étendu aux éléments des fiches d'identification du patrimoine.

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable.

#### **SECTION 5. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **Article U3 : Accès et voirie**

Il ne peut être créé qu'un seul accès charretier par construction d'habitation et ses annexes.

Les constructions à destination autre que l'habitat et ses annexes devront prendre le minimum d'accès sur la voie.

La largeur maximale d'un accès charretier ne peut dépasser 4 m.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

## **Article U4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable :** Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Pour les piscines, une disposition doit être prise pour éviter un retour d'eau de la piscine vers le réseau d'eau potable.

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, dans les fossés, cours d'eau, tout aquifère ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### **Eaux pluviales**

##### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

##### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel ou stockées dans des citernes avant infiltration du surplus dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

### **Réseaux secs :**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire, sauf difficultés techniques.

## **Article U5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En cas de **configuration particulière** (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc ...), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

De plus, les **ouvrages techniques** de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance, si l'économie du projet le justifie.

### **Dans la bande constructible**

Toute construction est autorisée dans la bande constructible correspondant à l'espace de 40 m compris entre le fond de trottoir (limite de la voirie avec l'emprise privée) de la voie publique de desserte véhicule et une parallèle à cette ligne située à 40 m.

**Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de la façon suivante :**

- Pour les constructions à destination de **stationnement** en respectant un recul d'au moins 5 m au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.
- Pour les autres constructions :
  - soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement
  - soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
  - soit dans le prolongement de bâtiments existants.
  - Sauf en secteur **Us** où les autres constructions devront impérativement respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

**Les piscines et les abris de jardin** peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance sauf en secteur **Us** où ils devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **Au-delà de cette bande constructible**

**Les piscines et les abris de jardin** peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.



**Les annexes** bâties tels que garages, remises ou locaux techniques sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Construction isolée pouvant être implantée dans l'espace compris dans la limite formée par le mur de la construction principale existante, le plus éloigné de la voie de référence et son prolongement.
- Pour une extension de construction ou une construction accolée ou reliée par un élément architectural à la construction principale, la limite d'implantation est portée à une parallèle située à 10 m du mur de la construction principale existante, le plus éloigné de la voie de référence et de son prolongement.

### **Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A) Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **4 mètres**.

Toutefois, dans le cas de **murs ou de toitures comportant des baies avec vue**, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à **4 mètres**.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

B) Les constructions **annexes** édifiées en limite séparatives sont autorisées et les **piscines** peuvent être implantées sans restriction ou condition particulière de distance.

C) Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un **bâtiment existant** sur le tènement objet de la demande ou sur le tènement riverain, qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- dans le cas d'un **retour d'une construction** implantée en partie à l'alignement,
- ou si elle fait l'objet d'une **autorisation de construire commune avec le fond voisin** (permis groupé par exemple).

D) De plus, les **ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics** et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

## **Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## **Article U9 : Emprise au sol**

Une **zone non aedificandi** localisée rue du Puits Chirot est délimitée sur les documents graphiques.

## **Article U10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder **6 m** maximum à la sablière par rapport au terrain. Cette hauteur passe à 4,5m en **secteur Us**. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardins ne faisant pas corps de la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

Les constructions édifiées en **limite séparative** ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si :

- elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.
- ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), la hauteur étant alors limitée à 6 m à la sablière.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

De plus, en **secteur Us** les sous-sols sont interdits.

## **Article U 11 : Aspect extérieur**

### **Généralités**

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leur dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des prescriptions sont imposées lors de travaux sur des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique, en vertu de l'article R.111-21 et des orientations architecturales et paysagères retenues par la commune, à l'appui du descriptif et des recommandations qui figurent dans le rapport de présentation et les « Fiches paysage ».

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent 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**

#### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance **7 mètres** ou moins de la propriété riveraine. En cas de débords de toits, ils ne sont autorisés que dans la limite de **50 centimètres**.

#### **Matériaux de couverture**

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage d'activités économiques.

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m<sup>2</sup>) ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- en tuiles en ardoise
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

### **Percements**

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

### **Menuiseries**

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, bois.

### **Matériaux et couleurs**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect de pierres apparentes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs ou tout autre élément visible de la voie publique.
- les bardages.

### Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 m et être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés,
- soit par des grilles, ou tous autres dispositifs à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur minimale de 0,80 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

Les éléments de ferronnerie sont acceptés.

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

### Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisations et chauffages), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## **Article U12 : Stationnement des véhicules**

1-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2-Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé :

- 1 stationnement pour 70 m<sup>2</sup> habitables,
- 2 stationnements pour 140 m<sup>2</sup> habitables,
- 3 stationnements au-delà.

3-Pour les autres destinations, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs. La base d'appréciation, qui pourra être ajustée en fonction de la réalité de l'activité et des impératifs fonciers ou techniques, sera la suivante:

- Activités tertiaires (bureaux...) :

Deux places de stationnement pour la première tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette puis,

Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

- Les commerces :

Trois places de stationnement par tranche pour les dix premières tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente et de réserve puis,

Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup>.

- Equipements hôteliers et restaurants :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces exigences peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Etablissements industriels et artisanaux :

Une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

- Certains établissements d'intérêt collectif :

Etablissements médicaux : une place de stationnement pour 2 lits.

Salles de spectacles et de réunion : une place de stationnement pour 10 fauteuils.

4- Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

5- En cas d'extension de bâtiments existants, il pourrait n'être exigé qu'une place de stationnement par logement créé en cas d'impossibilité technique ou foncière d'en réaliser le nombre exigé au paragraphe 2.

## **Article U13 : Espaces libres et plantations**

### **Aménagements paysagers**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

#### **En secteur Us**

- Les talus devront être végétalisés
- La délivrance de toute autorisation de construire sera conditionnée par la végétalisation d'un espace d'une profondeur de 3 mètres depuis le domaine publics de la rue du Puits Radier dans les parties hors accès.

## **SECTION 6. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article U14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet

# **CATEGORIE ZONE URBAINE**

## **ZONE UE**

### **VOCATION DE LA ZONE**

La zone UE est une petite zone urbaine affectée aux activités économiques mais qui accepte le changement de destination vers l'activité agricole et ce pour tenir compte du bâti existant ainsi que les petites habitations, lorsqu'elles sont obligatoirement liées à l'activité économique.

### **SECTION 7. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- habitations légères de loisirs
- dépôts de véhicules
- terrains de camping
- opérations d'ensemble à usage d'habitat
- les piscines
- les abris de jardins

#### **Article UE2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les activités économiques sont autorisées sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles sonores ou olfactives) avec la proximité d'un quartier d'habitation.

Les constructions d'habitations et leurs annexes sont autorisées seulement si elles sont nécessaires et obligatoirement liées à une activité économique avec une limite de 100 m<sup>2</sup> habitable et sous réserve que ces constructions soient attenantes au bâtiment d'activité économique.

## **SECTION 8. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE3 : Accès et voirie**

L'accès et la desserte de toute construction nouvelle doivent être adaptés à la destination du ou des bâtiments.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 6 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

### **Article UE4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **Assainissement** :

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, dans les fossés, cours d'eau, tout aquifère ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### **Eaux pluviales**

##### **Eaux pluviales non propres** :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

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

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.



Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

### **Réseaux secs :**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basses tensions ainsi que leurs branchements est obligatoire, sauf difficultés techniques.

### **Article UE5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article UE6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de la façon suivante :

- Pour les constructions à destination de **stationnement** en respectant un recul d'au moins 5 m au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.
- Pour les autres constructions :
  - soit en respectant un recul d'au moins **6 m** par rapport à l'alignement,
  - soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
  - soit dans le prolongement de bâtiments existants.

De plus, les **ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics** et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance, si l'économie du projet le justifie.

### **Article UE7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **4 mètres**.

Les constructions **annexes** édifiées en limite séparatives sont autorisées.

**Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics** et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

### **Article UE8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

### **Article UE9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol de cette zone est de : 0,6.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul). N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < 0,60$$

Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, si l'économie du projet le justifie.

### **Article UE10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder **7 m** maximum à la sablière par rapport au terrain et 9 m. maximum à la sablière par rapport au terrain pour les bâtiments agricoles. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Les constructions édifiées en **limite séparative** ne pourront excéder **5 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## **Article UE11 : Aspect extérieur**

### Généralités

Les constructions (y compris les annexes), sauf les bâtiments agricoles, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, repérées sur le plan, seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine en respect de la fiche paysage. Les autres constructions respecteront sur les parties visibles depuis la voie publique les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent 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

#### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 7 mètres ou moins de la propriété riveraine. En cas de débords de toits, ils ne sont autorisés que dans la limite de 50 centimètres.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.

## **Matériaux de couverture**

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou agricoles.

Les bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- en tuiles en ardoise
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- **pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.**

## **Percements**

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.
- Les plaques translucides pour les bâtiments agricoles

## Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, bois.

## Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs ou tout autre élément visible de la voie publique.

- les bardages sauf pour les bâtiments agricoles pour lesquels restent toutefois interdits les bardages galvanisés.

### Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 m et être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés,
- soit par des grilles, ou tous autres dispositifs à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur minimale de 0,80 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

Les éléments de ferronnerie sont acceptés.

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

### Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisations et chauffages), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## **Article UE12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé :

- 1 stationnement pour 70 m<sup>2</sup> habitables,
- 2 stationnements pour 140 m<sup>2</sup> habitables,
- 3 stationnements au-delà.

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

## **Article UE13 : Espaces libres et plantations**

### **Aménagements paysagers**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, notamment pour les bâtiments ou installations agricoles.

## **SECTION 9. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

## TITRE III – ZONES AU

### Article R123-6 du Code de l'Urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites « zone AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

### LES ZONES à URBANISER SONT :

- **Zone AU** : Il s'agit d'une zone non équipée réservée à l'urbanisation future de la commune de Chaignay à vocation principalement d'habitat.
- **Zone AUE** : Il s'agit d'une zone partiellement équipée réservée à l'urbanisation future de la commune de Chaignay à vocation principalement d'activité économique.

# CHAIGNAY

## **CATEGORIE ZONE A URBANISER**

### **ZONE AU**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée réservée à l'urbanisation future de la commune de Chaignay à vocation principalement d'habitat. Seuls pourront être admis les projets de construction s'intégrant dans un aménagement cohérent de l'ensemble ou dans une opération unique selon les orientations d'aménagement, et dans la mesure où les équipements engendrés au sein de la zone sont pris en charge par l'aménageur ou le constructeur.

Une bande constructible de 40 m est définie à partir des voies de desserte véhicules publiques (voir article 6).

#### **SECTION 10. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions, opérations d'ensemble ou occupations du sol qui ne s'intègrent pas dans un plan d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone, et, quel que soit le plan d'aménagement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- agricoles
- dépôts de matériaux inertes non naturels à l'air libre
- les opérations d'ensemble à vocation d'activités économiques
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes, le camping et le stationnement de caravanes isolées ainsi que les habitations légères de loisirs.



## **Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitations et si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone toutes les activités économiques non agricoles sont autorisées.

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable.

### **SECTION 11. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

## **Article AU3 : Accès et voirie**

**La voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés dans les orientations d'aménagement.**

### 1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante et aménagée dans des conditions de viabilité adaptées instituée par acte authentique ou 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de brancardage, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères,... La largeur maximale d'un accès charretier individuel ne peut dépasser toutefois 4 m.

Les accès charretiers doivent notamment disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10 % de pente sur une longueur minimale de 5 m, comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte.

### 2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, sans que

- la chaussée puisse être inférieure à :
  - **5,50 m** pour une voie à double sens

- **3 m** pour les sens uniques
- et la plate-forme de voirie inférieure à **8 m** hors stationnement

Des caractéristiques différentes peuvent être admises pour des placettes (traitement de carrefour différencié). La voirie devra comprendre des espaces de stationnements harmonieusement répartis à raison d'un minimum d'un stationnement pour quatre logements.

La longueur des impasses est limitée à 120 m (aire de retournement des véhicules comprise) sauf situation irrémédiable à justifier.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de 18 m de diamètre de chaussée permettant aux véhicules de faire demi-tour, et un trottoir d'une profondeur minimum conforme à la législation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite entre autres, sans pouvoir être inférieure à 1,50mètres.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours, lorsqu'il s'agit d'une impasse provisoire qui sera prolongée dans le cadre d'une même opération d'aménagement comprenant plusieurs tranches de travaux.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles même lointaines.

## **Article AU4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Pour les **piscines**, une disposition doit être prise pour éviter un retour d'eau de la piscine vers le réseau d'eau potable.

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, dans les fossés, cours d'eau, tout aquifère ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

## **Eaux pluviales**

### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

### Réseaux secs :

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire.

## **Article AU5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En cas de configuration particulière (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc ...), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

De plus, les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance, si l'économie du projet le justifie.

### Dans la bande constructible

Toute construction est autorisée dans la bande constructible correspondant à l'espace de 40 m compris entre le fond de trottoir (limite de la voirie avec l'emprise privée) de la voie publique de desserte véhicule et une parallèle à cette ligne située à 40 m.

**Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de la façon suivante :**

- Pour les constructions à destination de stationnement en respectant un recul d'au moins 5 m au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.
- Pour les autres constructions :
  - soit en respectant un recul d'au moins 3 m par rapport à l'alignement
  - soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
  - soit dans le prolongement de bâtiments existants.

**Les piscines et les abris de jardin** peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

**Au-delà de cette bande constructible**

Les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

Les annexes bâties tels que garages, remises ou locaux techniques sont autorisées sous les conditions suivantes :

- Construction isolée pouvant être implantée dans l'espace compris dans la limite formée par le mur de la construction principale existante, le plus éloigné de la voie de référence et son prolongement.
- Pour une extension de construction ou une construction accolée ou reliée par un élément architectural à la construction principale, la limite d'implantation est portée à une parallèle située à 10 m du mur de la construction principale existante, le plus éloigné de la voie de référence et de son prolongement.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipements collectifs.

**Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A) Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le cas de **murs ou de toitures comportant des baies avec vue**, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point

le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 4 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

B) Les constructions **annexes** édifiées en limite séparative sont autorisées sauf **les piscines** qui doivent être implantées avec un retrait minimum de 1,50 m.

C) De plus, les **ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics** et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

## **Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## **Article AU9 : Emprise au sol**

Sans objet

## **Article AU10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder **6 m** maximum à la sablière par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardins ne faisant pas corps de la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

Les constructions édifiées en **limite séparative** ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si :

- elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

- ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), la hauteur étant alors limitée à 6 m à la sablière.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## **Article AU11 : Aspect extérieur**

### **Généralités**

Les constructions (y compris les annexes), doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leur dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent 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**

#### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance **7 mètres** ou moins de la propriété riveraine. En cas de débords de toits, ils ne sont autorisés que dans la limite de **50 centimètres**.

#### **Matériaux de couverture**

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage d'activités économiques.

Les bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- en tuiles en ardoise
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

### **Percements**

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

### **Menuiseries**

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, bois.

### **Matériaux et couleurs**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect de pierres apparentes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs ou tout autre élément visible de la voie publique.
- les bardages.

### Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 m et être constituées :  
soit par des murs en pierre ou maçonnés,  
soit par des grilles, ou tous autres dispositifs à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur minimale de 0,80 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

Les éléments de ferronnerie sont acceptés.

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

### Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisations et chauffages), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## **Article AU12 : Stationnement des véhicules**

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé :

- 1 stationnement pour 70 m<sup>2</sup> habitables,
- 2 stationnements pour 140 m<sup>2</sup> habitables,
- 3 stationnements au-delà.

3- Pour les autres destinations, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs. La base d'appréciation, qui pourra être ajustée en fonction de la réalité de l'activité et des impératifs fonciers ou techniques, sera la suivante:

- Activités tertiaires (bureaux...) :

Deux places de stationnement pour la première tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette puis,



Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

- Les commerces :

Trois places de stationnement par tranche pour les dix premières tranches de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente et de réserve puis,

Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup>.

- Equipements hôteliers et restaurants :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces exigences peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Etablissements industriels et artisanaux :

Une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.

- Certains établissements d'intérêt collectif :

Etablissements médicaux : une place de stationnement pour 2 lits.

Salles de spectacles et de réunion : une place de stationnement pour 10 fauteuils.

4- Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

5- En cas d'extension de bâtiments existants, il pourrait n'être exigé qu'une place de stationnement par logement créé en cas d'impossibilité technique ou foncière d'en réaliser le nombre exigé au paragraphe 2.

## **Article AU13 : Espaces libres et plantations**

### **Aménagements paysagers**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

### **SECTION 12. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

# CHAIGNAY

## **CATEGORIE ZONE A URBANISER**

### **ZONE AUE**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone partiellement équipée réservée à l'urbanisation future de la commune de Chaignay à vocation principalement d'activité économique mais acceptant les petites habitations lorsque elles sont obligatoirement liées à l'activité économique. Seuls pourront être admis les projets de construction s'intégrant dans un aménagement d'ensemble dans la mesure où les équipements engendrés sont pris en charge par l'aménageur ou le constructeur.

#### **SECTION 13. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions, opérations d'ensemble ou occupations du sol qui ne s'intègrent pas dans un plan d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone, même s'il est progressif, et, quel que soit le plan d'aménagement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- agricoles
- habitations légères de loisirs
- dépôts de véhicules
- terrains de camping
- opérations d'ensemble à usage d'habitat.
- Les piscines
- Les abris de jardin

##### **Article AUE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec la proximité d'un quartier d'habitations et si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone sont autorisées toutes les activités économiques non agricoles.

Les constructions d'habitations et leurs annexes sont autorisées si elles sont si nécessaires et obligatoirement liées à une activité économique avec une limite de 100 m<sup>2</sup> habitable et sous réserve que ces constructions soient attenantes au bâtiment d'activité économique.

## **SECTION 14. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUE 3 : Accès et voirie**

#### 1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante et aménagée dans des conditions de viabilité adaptées instituée par acte authentique ou 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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès charretiers doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de protection civile, de brancardage, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères,... Les accès charretiers doivent notamment disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10 % de pente sur une longueur minimale de 5 m, comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte.

#### 2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

La longueur des impasses est limitée à 120 m (aire de retournement des véhicules comprise) sauf situation irrémédiable à justifier.

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire de 18 m de diamètre de chaussée permettant aux véhicules de faire demi-tour, et un trottoir d'une profondeur minimum conforme à la législation sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite entre autres, sans pouvoir être inférieure à 1,50mètres.

### **Article AUE 4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable** : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel ou semi-collectif doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, dans les fossés, cours d'eau, tout aquifère ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

#### **Eaux pluviales**

##### **Eaux pluviales non propres :**

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

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

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

##### **Réseaux secs :**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire.

## **Article AUE 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de la façon suivante :

- Pour les **constructions à destination de stationnement** en respectant un recul d'au moins **6 m** au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.
  
- Pour les autres constructions :
  - soit en respectant un recul d'au moins **6 m** par rapport à l'alignement,
  - soit à l'alignement de la rue sur tout ou partie du bâtiment,
  - soit dans le prolongement de bâtiments existants.

De plus, les **ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics** et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance si l'économie du projet le justifie.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **4 mètres**.

Les constructions **annexes** édifiées en limite séparative d'une longueur de 8 m au maximum sont autorisées.

Les garages dont la hauteur est supérieure ou égale à 3,20 m. devront être implantés en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 3 m.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

De plus, les **ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics** et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## **Article AUE 9 : Emprise au sol**

**Le coefficient d'emprise au sol de cette zone est de : 0,6.**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < 0,60$$

Il ne sera pas tenu compte des piscines dans le calcul de cette règle.

Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour les ouvrages publics ou d'intérêt collectif, si l'économie du projet le justifie.

## **Article AUE 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder **7 m** maximum à la sablière par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder **5 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## **Article AUE 11 : Aspect extérieur**

### **Généralités**

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leur dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent 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**

#### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 7 mètres ou moins de la propriété riveraine.

En cas de débords de toits, ils ne sont autorisés que dans la limite de 50 centimètres.

#### **Matériaux de couverture**

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage d'activités économiques.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés

- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- en tuiles en ardoise
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

## **Percements**

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

## **Menuiseries**

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, bois.

## **Matériaux et couleurs**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs ou tout autre élément visible de la voie publique.
- les bardages.

## **Clôtures donnant sur les voies**

Les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 m et être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés,
- soit par des grilles, ou tous autres dispositifs à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur minimale de 0,80 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.



Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

Les éléments de ferronnerie sont acceptés.

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

### Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisations et chauffages), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## **Article AUE 12 : Stationnement des véhicules**

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

3- Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé :

- 1 stationnement pour 70 m<sup>2</sup> habitables,
- 2 stationnements pour 140 m<sup>2</sup> habitables,
- 3 stationnements au-delà.

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

## **Article AUE 13 : Espaces libres et plantations**

### Aménagements paysagers

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

## **SECTION 15. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **Article AUE 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet

## **TITRE IV – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme :**

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A».

### **Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme :**

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière 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, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

# CHAIGNAY

## CATEGORIE ZONE AGRICOLE

### ZONE A

#### VOCATION DE LA ZONE

Cette zone comprend des terres affectées aux activités agricoles, acceptant les constructions et leurs annexes à usage agricole ainsi que les habitations directement liées à l'activité.

Elle comprend un secteur Anc non constructible pour des raisons de protection paysagère.

#### SECTION 16. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### **Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

**En secteur Anc**, toutes les occupations et utilisations du sols sont interdites sauf

- Les exhaussements et affouillements de sols ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

**Dans le reste de la zone**, toutes les occupations et utilisations du sols sont interdites sauf :

- Les exhaussements et affouillements de sols,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les petits bâtiments destinés au logement ou à la nourriture des animaux de pré,
- et celles autorisées dans l'article A 2.

#### **Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation en terme de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives, sont autorisées :

- Les constructions et leurs annexes nécessaires à l'activité agricole y compris celles à usage d'habitation si ces dernières sont situées à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation.

- Les constructions et installations accessoires à l'exploitation agricole tels que les gîtes ruraux et les locaux pour vendre des produits de la ferme par exemple, seulement dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.

Dans l'ensemble de la zone les nouvelles constructions ne sont autorisées dans le couloir de bruit figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.

## **SECTION 17. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 : Accès et voirie**

Il ne peut être créé qu'un seul accès charretier par construction d'habitation et ses annexes. Les constructions à destination autre que l'habitat et ses annexes devront prendre le minimum d'accès sur la voie.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

### **Article A 4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

**Eau potable :** Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement :**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, dans les fossés, cours d'eau, tout aquifère ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

## **Eaux pluviales**

### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

### **Réseaux secs :**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire eu égard au cachet bâti et à la sensibilité paysagère de la Commune.

## **Article A 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

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

Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de la façon suivante :

- Pour les constructions à destination de stationnement en respectant un recul d'au moins **6m** au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.
- Pour les autres constructions :
  - soit en respectant un recul d'au moins **6 m** par rapport à l'alignement,
  - soit à l'alignement de la voie sur tout ou partie du bâtiment,
  - soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **4 mètres**.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

Les constructions **annexes** édifiées en limite séparative sont autorisées et les piscines ainsi que les abris de jardin peuvent être implantées sans restriction ou condition particulière de distance.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

### **Article A 9 : Emprise au sol**

Sans objet.

### **Article A 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder **6 m** maximum à la sablière par rapport au terrain et **14 m** maximum à la sablière par rapport au terrain pour les bâtiments agricoles. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure à partir du terrain naturel.

Par ailleurs, la hauteur des abris de jardins ne faisant pas corps de la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3,20 m**.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder **3,20 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## **Article A 11 : Aspect extérieur**

### Généralités

Les constructions, les annexes et les clôtures, sauf les bâtiments et clôtures agricoles, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent 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

#### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie (gîte par exemple). Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 7 mètres ou moins de la propriété riveraine.

En cas de débords de toits, ils ne sont autorisés que dans la limite de 50 centimètres.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles.

### **Matériaux de couverture**

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou agricoles.

Les bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- en tuiles en ardoise
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

### **Percements**

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas
- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.
- Les plaques translucides pour les bâtiments agricoles

### **Menuiseries**

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, bois.

### **Matériaux et couleurs**

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect de pierres apparentes.



Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs ou tout autre élément visible de la voie publique.
- les bardages sauf pour les bâtiments agricoles pour lesquels restent toutefois interdits les bardages galvanisés.

Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2,50 m et être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés,
- soit par des grilles, ou tous autres dispositifs à claire – voie, surmontant

éventuellement une murette d'une hauteur minimale de 0,80 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

Les éléments de ferronnerie sont acceptés.

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

Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisations et chauffages), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## **Article A 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs (matériel agricole) que pour celui des visiteurs (livraisons).

Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé :

- 1 stationnement pour 70 m<sup>2</sup> habitables,
- 2 stationnements pour 140 m<sup>2</sup> habitables,
- 3 stationnements au-delà.

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

### **Article A 13 : Espaces libres et plantations**

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés, notamment pour les bâtiments ou installations agricoles.

#### **SECTION 18. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Sans objet.

# CHAIGNAY

## **CATEGORIE ZONE NATURELLE**

### **ZONE N**

#### **VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone comprend des espaces naturels, des bois et forêts, lesquels territoires méritent d'être protégés en raison de la qualité du site ou pour former des éléments de discontinuité entre différentes zones ou des écrans végétaux.

Cette zone comprend un secteur constructible : le secteur **Ncl** à usage de loisirs.

#### **SECTION 19. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Dans le secteur Ncl :**

Toutes les occupations et utilisations sont interdites sauf celles énoncées à l'article N 2

##### **Dans le reste de la zone N :**

Toutes les occupations et utilisations sont interdites sauf :

- les abris de jardins,
- et celles énoncées à l'article N 2.

#### **Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas d'atteinte notable à l'intérêt du site et de l'environnement :

##### **En secteur Ncl :**

- habitations liées et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités de loisirs,

- habitations légères de loisirs,
- terrains de camping,
- la création d'étangs ou de plans d'eau,
- les aires de jeux et de sports,
- les constructions ou bâtiments d'accompagnement des étangs, centres équestres, plans d'eau, aires de jeux ou de sports,
- constructions liées aux activités cynégétiques,

#### **Dans le reste de la zone**

- les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils sont rendus nécessaires par la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise,
- les constructions pour le logement ou l'abri des animaux de prés, notamment des chevaux,
- les constructions liées à l'exploitation forestière,
- les constructions liées aux activités cynégétiques.

### **SECTION 20. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N 3 : Accès et voirie**

Il ne peut être créé qu'un seul accès charretier par construction d'habitation et ses annexes. Les constructions à destination autre que l'habitat et ses annexes devront prendre le minimum d'accès sur la voie.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partie de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

#### **Article N 4 : Desserte par les réseaux**

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Eau potable :**

##### **En secteur Ncl :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### **Dans le reste de la zone :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au collectif de distribution d'eau potable si il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée

dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

## **Assainissement :**

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des eaux usées, dans les fossés, cours d'eau, tout aquifère ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

### **Eaux pluviales**

#### Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

#### Eaux pluviales propres :

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles devront être infiltrées dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

## **Réseaux secs :**

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est obligatoire sauf difficultés techniques.

## **Article N 5 : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de caractéristique minimale de terrain.

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

Toute nouvelle construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de la façon suivante :

- Pour les constructions à destination de stationnement en respectant un recul d'au moins **6 m** au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.
- Pour les autres constructions :
  - soit en respectant un recul d'au moins **6 m** par rapport à l'alignement sauf pour le secteur **Ncl** où ce recul éventuel sera au minimum de **3 m**.
  - soit dans le prolongement de bâtiments existants.

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

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

### **En secteur Ncl :**

Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de **3 mètres**.

Toutefois, dans le cas de **murs ou de toitures comportant des baies avec vue**, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à **4 mètres**.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

Les constructions **annexes** édifiées en limite séparative sont autorisées.

**Dans le reste de la zone** : les constructions pourront être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

## **Article N 9 : Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

## **Article N 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 6 m maximum à la sablière par rapport au terrain. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Par ailleurs, la hauteur **des abris de jardins** ne faisant pas corps de la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder **3,20 m**.

Les constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder **3,20 m** de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

## **Article N 11 : Aspect extérieur**

### Généralités

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent 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

### **Formes de toitures**

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 7 mètres ou moins de la propriété riveraine.

En cas de débords de toits, ils ne sont autorisés que dans la limite de 50 centimètres.

### **Matériaux de couverture**

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage d'activités économiques.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés
- en tuiles à emboîtement de tons vieillis nuancés
- en pierre de lave
- en tuiles en ardoise
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

### **Percements**

Sur les toitures visibles depuis l'espace public, ne sont autorisés que :

- les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, correspondant au caractère du bâtiment
- les châssis fonte dits vasistas



- les tuiles de verre
- les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

### Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes (le terme "proportionné" n'implique pas une obligation de taille identique).

Les teintes des menuiseries autorisées seront sur la base des gris, beige, blanc, bleu, ocre, vert, bordeaux, bois.

### Matériaux et couleurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect de pierres apparentes.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs ou tout autre élément visible de la voie publique.
- les bardages.

### Clôtures donnant sur les voies

Les nouvelles clôtures doivent respecter une hauteur maximale de **2,50 m** et être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés,
- soit par des grilles, ou tous autres dispositifs à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur minimale de 0,80 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Les éléments de clôture maçonnés seront traités de la même façon que les murs de façades des constructions.

Les éléments de ferronnerie sont acceptés.

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

## Divers

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisations et chauffages), visibles depuis la rue, sont interdits lorsqu'ils ne se marient pas avec le volume et l'aspect du bâtiment.

## **Article N 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé :

- 1 stationnement pour 70 m<sup>2</sup> habitables,
- 2 stationnements pour 140 m<sup>2</sup> habitables,
- 3 stationnements au-delà.

Tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

En cas d'extension de bâtiments existants créant plus de 70m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire, il pourrait n'être exigé qu'une place de stationnement par logement en cas d'impossibilité technique ou foncière d'en réaliser le nombre exigé au paragraphe 2.

## **Article N 13 : Espaces libres et plantations**

### Aménagements paysagers

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

## **SECTION 21. POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.