

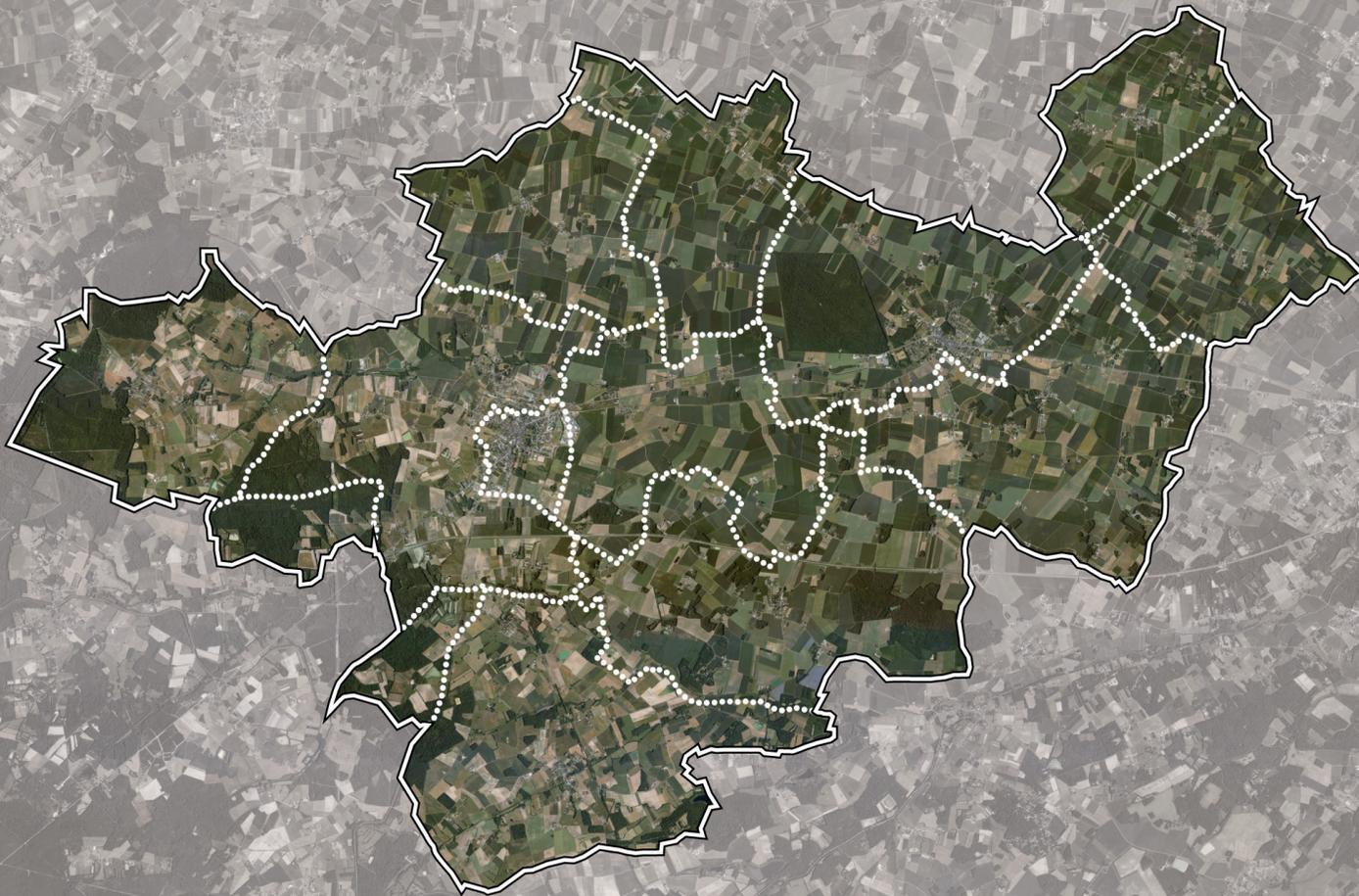
# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

## Règlement

Pièce n°

# 5

15 juin 2015



Vu pour être annexé à la délibération  
en date du :

Le Président de la Communauté de Communes :

Étude confiée à :

**ROUMET GUITEL**

**urbaniste - environnementaliste mandataire**

40 rue des rouliers - 28 000 CHARTRES

Tel : 02.37.35.00.00

roumet.guitel@wanadoo.fr

**OMNIBUS (COOPANAME)**

**paysagiste co-traitant**

3 - 7 rue Albert Marquet - 75 020 PARIS

Tel : 06.59.21.12.54

contact@omnibus-paysage.fr



# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>7</b>	ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	25
ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN	8	ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	26
ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	8	ARTICLE UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	26
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8	ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	27
ARTICLE 4 : INFORMATIONS SUR LE CONTENU DES DOSSIERS DE PERMIS DE CONSTRUIRE	9	ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	28
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>11</b>	ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	28
<b>CHAPITRE I : règles applicables à la zone U et aux secteurs Ua et Ub</b>	<b>13</b>	ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	28
PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)	13	ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	28
ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	13	ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL	28
ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	14	ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	29
ARTICLE U 3 : ACCÈS ET VOIRIE	15	ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION	29
ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	15	ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT	33
ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	16	ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	33
ARTICLE U 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	16	ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	33
ARTICLE U 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	17	ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	34
ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	18	ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	34
ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL	18	<b>CHAPITRE III : règles applicables à la zone UX</b>	<b>35</b>
ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	18	PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)	35
ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION	19	ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	35
ARTICLE U 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	24	ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	36
ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	24	ARTICLE UX 3 : ACCÈS ET VOIRIE	36
ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	24	ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	36
ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	24	ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	37
<b>CHAPITRE II : règles applicables à la zone UE</b>	<b>25</b>	ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	38
PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)	25	ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	38
		ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	38
		ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL	38
		ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	38
		ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION	38
		ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT	41

ARTICLE UX 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	42
ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	42
ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	42
ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	42

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 43

### CHAPITRE I : règles applicables à la zone 1AU 45

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)	45
ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	45
ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	46
ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE	47
ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	47
ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	48
ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	48
ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	49
ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	49
ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL	49
ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION	49
ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	54
ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	54
ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	54
ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	54

### CHAPITRE II : règles applicables à la zone 2AU 55

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)	55
ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	55
ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	55
ARTICLE 2AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE	56
ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	56
ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	56

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	56
ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	56
ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	56
ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL	56
ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	56
ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	56
ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT	56
ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	56
ARTICLES 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	57
ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	57
ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	57

### CHAPITRE III : règles applicables à la zone 1AUE 59

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)	59
ARTICLE 1AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	59
ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	60
ARTICLE 1AUE 3 : ACCÈS ET VOIRIE	61
ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	61
ARTICLE 1AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	62
ARTICLE 1AUE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	62
ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	63
ARTICLE 1AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	63
ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL	63
ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION	63
ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT	67
ARTICLE 1AUE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	68
ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	68
ARTICLE 1AUE 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	68
ARTICLE 1AUE 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	68

### CHAPITRE IV : règles applicables à la zone 1AUX 69

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)	69
--	----

ARTICLE 1AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	69
ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	70
ARTICLE 1AUX 3 : ACCÈS ET VOIRIE	71
ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	71
ARTICLE 1AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	72
ARTICLE 1AUX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	72
ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	72
ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	73
ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL	73
ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	73
ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION	73
ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT	75
ARTICLE 1AUX 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	75
ARTICLE 1AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	76
ARTICLE 1AUX 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	76
ARTICLE 1AUX 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	76

## **CHAPITRE V : règles applicables à la zone 2AUX 77**

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)	77
ARTICLE 2AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	77
ARTICLE 2AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES	78
ARTICLE 2AUX 3 : ACCÈS ET VOIRIE	78
ARTICLE 2AUX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	78
ARTICLE 2AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	78
ARTICLE 2AUX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	78
ARTICLE 2AUX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	78
ARTICLE 2AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	78
ARTICLE 2AUX 9 : EMPRISE AU SOL	78
ARTICLE 2AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	78
ARTICLE 2AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	78
ARTICLE 2AUX 12 : STATIONNEMENT	78
ARTICLE 2AUX 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	79
ARTICLES 2AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	79
ARTICLE 2AUX 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	79

ARTICLE 2AUX 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	79
---	----

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE 81**

### **CHAPITRE I : règles applicables à la zone A et aux secteurs Ah, Ap, Ax 83**

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)	83
ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	83
ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	84
ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE	86
ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	86
ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	87
ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	87
ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	88
ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	88
ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL	88
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	88
ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION	89
ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT	91
ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	91
ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	92
ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	92
ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	92

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE 95**

### **CHAPITRE I : règles applicables à la zone N et aux secteurs Nh, Ne, Nj, Nx 97**

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)	97
ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	98
ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	98

ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE	100	FAÎTAGE	111
ARTICLE N 4 : DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX	101	FENÊTRE	111
ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	102	FRONT DE RUE	111
ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	102	GABARIT (EN ARCHITECTURE)	111
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	102	I.C.P.E.	111
ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ	102	INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS	112
ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL	103	LIMITE DE FOND DE PARCELLE	112
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	103	LIMITE LATÉRALE D'UNE PARCELLE	112
ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION	103	LIMITE PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC	112
ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT	105	LIMITES SEPARATIVES	112
ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	106	LUCARNE	112
ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	106	MODÉNATURE	113
ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	106	MUR GOUTTEREAU	113
ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES	106	MUR BAHUT	113
		MUR PIGNON	113
		NU	113
		OUTEAU OU HOUTEAU	113
		OUVERTURE	113
		PERSIENNE	113
		RÉHABILITER	113
		RÉNOVER	113
		RESTAURER	115
		RETRAIT	115
		SERVITUDES DES JOURS ET DES VUES (code civil)	115
		Les vues	115
		SURFACE DE PLANCHER	116
		UNITÉ FONCIÈRE	117

## LEXIQUE

## 107

ABRIS DE JARDIN	108
AFFOUILLEMENT	108
ALIGNEMENT	108
ANNEXE	108
BAIE	108
C.A.U.E.	108
CHÂSSIS DE TOITURE	108
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	108
COMPOSITION GÉNÉRALE DE LA FAÇADE	109
CONCORDER	109
CONSTRUCTIONS "EN SECOND RIDEAU" OU "EN DRAPEAU"	109
COUR COMMUNE	109
DÉFRICHEMENT	109
DOMAINE PUBLIC	109
ÉGOUT DU TOIT	109
EMPRISE AU SOL	110
EMPRISES PUBLIQUES	110
ÉOLIENNE	110
EXHAUSSEMENT	110
EXTENSION	110
EXTENSION MESURÉE	110
FAÇADE	111

*Les mots définis dans le lexique sont identifiés dans le texte par un \*.*

---

# TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique **aux douze communes de la Communauté de Communes du Bellegardois** : Auvilliers-en-Gâtinais, Beauchamps-sur-Huillard, Bellegarde, Chapelon, Fréville-du-Gâtinais, Ladon, Mézières-en-Gâtinais, Moulon, Nesploy, Ouzouer-sous-Bellegarde, Quiers-sur-Bezonde, Villemoutiers.

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

Le rapport de présentation, dans sa deuxième partie, détaille pour information :

- 1) Les principales dispositions du code de l'urbanisme qui restent applicables en parallèle du PLU.
- 2) Les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol créées en application de législations particulières qui s'ajoutent aux règles propres du PLU.
- 3) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L. 111-3 du code rural qui doit être prise en considération.
- 4) Les principaux documents, lois et législations qui demeurent également applicables malgré le PLU.
- 5) Les adaptations mineures possibles.

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **4 types de zones** :

Les zones urbaines, déjà urbanisées, auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II du présent règlement.

Zones (vocation)	Secteur(s)
------------------	------------

<i>U (habitat et activité compatible)</i>	<i>Ua (secteur ancien sur les pôles structurants) Ub (bourg, hameaux principaux et secteur périphérique des pôles structurants)</i>
<i>UE (équipement)</i>	
<i>UX (activité économique)</i>	

Les zones à urbaniser, dites «zones AU» auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement.

Zones (vocation)	Secteur(s)
<i>1AU (habitat et activité compatible)</i>	
<i>2AU (habitat et activité compatible)</i>	
<i>1AUE (équipement)</i>	
<i>1AUX (activité économique)</i>	
<i>2AUX (activité économique)</i>	

La zone agricole, dite «zone A», à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

Zone (vocation)	Secteur(s)
<i>A (agricole)</i>	<i>Ah (hameaux ou écarts agricoles ou situés sur un site plutôt agricole)</i>
	<i>Ap (espace à vocation agricole où la protection du site est mise en avant)</i>
	<i>Ax (écart à vocation d'activités situé dans un site agricole)</i>

La zone naturelle et forestière, dite «zone N», 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. Les dispositions du titre V du présent règlement s'y appliquent.

<i>Zone (vocation)</i>	<i>Secteur(s)</i>
<i>N (naturelle)</i>	<i>Nh (hameaux et écarts boisés ou situés sur un site plutôt naturel)</i>
	<i>Nj (jardins)</i>
	<i>Ne (équipement)</i>
	<i>Nx (écart à vocation d'activités situé dans un site naturel)</i>

- › A l'intérieur de ces zones sont indiqués :
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.
  - Les éléments de paysage et de patrimoine vernaculaire protégés par l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
  - Les espaces boisés classés.

› Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 16 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent porter la mention « sans objet ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui rappelle le caractère de chacune des zones définit dans le rapport de présentation, puis se décline ainsi :

**Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

- article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits,
- article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions.

**Section II - Conditions de l'occupation du sol**

- article 3 : Accès et voirie,
- article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...),
- article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles,
- article 6 : Implantations par rapport aux voies et emprises publiques,
- article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- article 9 : Emprise au sol,
- article 10 : Hauteur de construction,
- article 11 : Aspect extérieur (forme, matériaux),
- article 12 : Stationnement,
- article 13 : Espaces libres et plantations.

**Section III : Possibilités Maximales d'occupation des sols**

- article 14 : Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).
- article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.
- article 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**ARTICLE 4 : INFORMATIONS SUR LE CONTENU DES DOSSIERS DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

› Le dossier de demande de permis de construire doit impérativement comprendre un plan permettant de connaître la situation du terrain recevant la construction à l'intérieur de la commune et une présentation du projet architectural. Cette présentation est primordiale pour évaluer la régularité du projet par rapport à ce présent règlement. Quelques éléments de la présentation du projet architectural sont précisés ci-dessous. Pour plus de précisions, cf. les annexes du rapport de présentation 'pièces du dossier de demande de permis de construire'.

- La présentation du projet architectural doit comprendre :
- Un plan masse des constructions à édifier ou à modifier ;
  - Le plan des façades et des toitures ;

- 
- Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ;
  - Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain;
  - Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.
  - Une notice précisant :
    - 1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;
    - 2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :
      - a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
      - b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
      - c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
      - d) Les matériaux et les couleurs des constructions ;
      - e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;
      - f) L'organisation et l'aménagement des accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

---

# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# CHAPITRE I : règles applicables à la zone U et aux secteurs Ua et Ub

## PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone U concerne les pôles structurants, les bourgs et les hameaux principaux équipés. Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone U comporte deux secteurs particuliers.

Le secteur Ua correspond au tissu bâti ancien des deux pôles structurants où la typologie du bâti est déjà très dense, où le parcellaire est généralement assez étroit. L'objectif est d'accueillir une population importante sur ce secteur, en réhabilitant et en densifiant le tissu bâti, puisque les équipements sont tous proches.

Le secteur Ub correspond aux bourgs et hameaux principaux équipés où la morphologie du bâti est plus "rurale" (moins dense, des parcelles plus grandes, etc.). L'objectif est de construire dans une moindre mesure, c'est-à-dire continuer à construire à l'intérieur des limites des bourgs et hameaux tout en préservant le caractère rural du site.

L'accord de la demande d'autorisation d'urbanisme de certaines zones, identifiées par le symbole 'triangle noir', est conditionné par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

*Extrait du rapport de présentation :*

- Une autorisation préalable pour les éléments de patrimoine

*Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Pour ces constructions, les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

- Pas d'exposition au bruit

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »*

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

### ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**U 1.1** - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic

Extrait du rapport de présentation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, au titre du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

- D'une manière générale, les éoliennes\* terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

- La dénomination 'Installation classée pour la protection de l'environnement' (ICPE) concerne toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des nuisances ou des pollutions, notamment pour la sécurité des riverains, de l'environnement, etc. Les ICPE sont définies par une nomenclature en fonction des substances utilisées par l'exploitation et des activités pratiquées, auxquelles sont affectées des seuils selon la quantité de produits, la surface de l'atelier, la puissance des machines, le nombre d'animaux, etc. Les ICPE sont régis par une réglementation nationale et peuvent être soumises à déclaration ou à autorisation du Préfet de département.

des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**U 1.2** - L'ouverture de carrières.

**U 1.3** - Les nouvelles constructions et installations à usage agricole y compris les activités d'élevage.

**U 1.4** - Les gardiennages d'animaux

**U 1.5** - Le stationnement des caravanes à l'exception de celui remplissant les conditions fixées à l'article U 2.4, l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et des résidences mobiles de loisirs.

**U 1.6** - Les parcs d'attraction permanents, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

**U 1.7** - Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

**U 1.8** - Les déchetteries publiques et privées.

**U 1.9** - Les exhaussements\* et affouillements\* du sol, à l'exception de ceux liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.

**U 1.10** - les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

**U 1.11** - les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable (non conservation des éléments de construction traditionnels pré existants visibles) à un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme repéré aux documents graphiques.

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

**U 2.1** - Les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions\* ou la modification des occupations du sol, de quelque destination que ce soit, qu'elles soient classées ou non, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**U 2.2** - Les constructions et installations à usage d'activité et leurs extensions à condition que leur emprise ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

**U 2.3** - Les affouillements\* et exhaussements\* de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

**U 2.4** – Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public\*

et que le nombre soit limité à une unité.

**U 2.5** - Le stockage de matériaux divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public\*.

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

### **ARTICLE U 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

**U 3.1** - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

**U 3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers de ces accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**U 3.3** - Dans le secteur Ub

Les constructions à usage d'habitation en second rideau\* ou en drapeau\*sont interdites.

### **ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

U 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement, en souterrain, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction, est obligatoire pour toute construction nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

U 4.2 - Dispositif d'assainissement des eaux usées

**U 4.2.1** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**U 4.2.2** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en oeuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domes-

Extrait du rapport de présentation :

• *Les réseaux obligatoires*

*Sur l'ensemble des zones à urbaniser, agricoles ou naturelles, tout permis de construire peut être refusé dès lors qu'il y a un manquement d'un des trois services obligatoires (électricité suffisante, alimentation en eau potable suffisante, défense incendie). Les zones urbaines sont réputées équipées et toute nouvelle construction doit être raccordée au droit du terrain.*

• *Maîtriser le rejet des eaux pluviales*

*Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.*

• *Montrer comment ralentir les eaux pluviales*

*Tout permis peut être refusé si les eaux pluviales ne sont pas ralenties sur la parcelle ou le groupement de parcelles. C'est au pétitionnaire de démontrer quels sont les dispositifs qui seront mis en place et qu'ils seront suffisants.*

tiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**U 4.2.3** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

U 4.3 - Rejet des eaux pluviales

**U 4.3.1** - Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie ou l'espace publics que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et d'une autorisation.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

**U 4.3.2** - Il est préconisé que le débit de ruissellement de l'eau pluviale soit ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, plantes, matériaux perméables, etc.

Il est également préconisé que l'eau soit récupérée sur le terrain.

U 4.4 – Desserte de la défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'électricité et de télécoms et doit être couverte par le réseau public de défense incendie. Les réseaux doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

**ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE U 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

U 6.1 - Dans l'ensemble de la zone U

**U 6.1.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le dossier) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions, de limiter autant que possible les conflits de voisinage, de préserver ou améliorer l'harmonie avec le bâti existant implanté sur le terrain ou les parcelles limitrophes.

**U 6.1.2** - Une implantation particulière peut être imposée par un élément graphique sur le plan de zonage, pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

**U 6.2** - Dans le secteur Ua

**U 6.2.1** - Les constructions doivent être implantées à l'alignement\*.

**U 6.2.2** - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- **U 6.2.2.1** - Soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement\*.
- **U 6.2.2.2** - Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- **U 6.2.2.3** - Soit en cas d'extension\* ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- **U 6.2.2.4** - Soit pour des constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public et des ouvrages d'intérêt général de faible emprise (soit une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup>).
- **U 6.2.2.5** - Soit pour les reconstructions après sinistre à l'identique des bâtiments existants.

**U 6.3** - Dans le secteur Ub

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement\* ou bien avec un retrait\*.

**ARTICLE U 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****U 7.1** - Dans l'ensemble de la zone U

Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions et limiter autant que possible les conflits de voisinage, de préserver ou améliorer l'harmonie avec le bâti existant implanté sur le terrain ou les parcelles limitrophes.

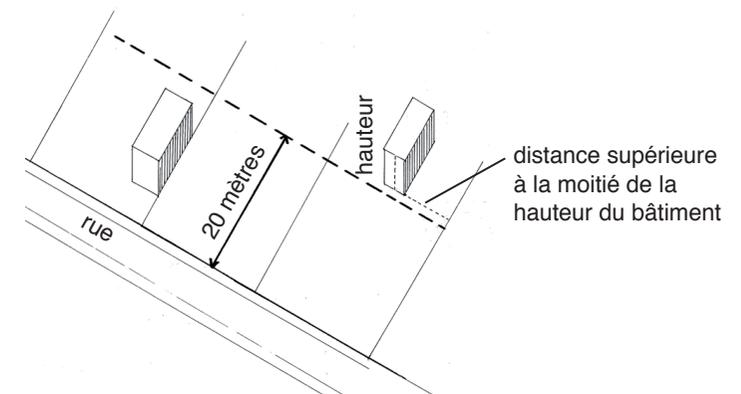
**U 7.2** - Dans le secteur Ua

**U 7.2.1** - Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement\*, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol (cf définition de hauteur à l'article U 10), cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

**U 7.2.2** - Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement\*, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment rabattue au sol (cf définition de hauteur à l'article U 10), cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions de moins de 4,50 mètres de hauteur (cf définition de hauteur à l'article U 10) peuvent être édifiées en bordure des limites séparatives.



**U 7.2.3** - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit:

- **U 7.2.3.1** - lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation prévue aux alinéas précédents.
- **U 7.2.3.2** - pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- **U 7.2.3.3** - en cas d'extension\* ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- **U 7.2.3.4** - pour des constructions liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public et des ouvrages d'intérêt général de faible emprise (soit une emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup>).
- **U 7.2.3.5** - pour les reconstructions après sinistre à l'identique des bâtiments existants.

#### **U 7.3** - Dans le secteur Ub

Les extensions\*, annexes\* et nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou bien avec un retrait\*.

### **ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

**U 8.1** - Dans le secteur Ua : Les extensions\*, annexes\* et nouvelles constructions doivent s'implanter soit :

- accolées à une construction existante sur le terrain,
- à une distance suffisante pour permettre à un véhicule de circuler entre les constructions, soit minimum 3 mètres.

**U 8.2** - Dans le secteur Ub : sans objet.

### **ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**U 10.1** - Définition générale : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur.

**U 10.2** - Dans l'ensemble de la zone U : avant tout, la hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction.

Les reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants et les équipements publics et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public peuvent déroger à la règle de limitation de hauteur. Cependant, la hauteur reste à être appréciée en fonction de l'environnement.

*Extrait du rapport de présentation :*

• *Bien rédiger sa demande de permis de construire*

*Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.*

• *Pas d'atteinte aux paysages*

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

ronnement de la construction.

**U 10.3** - Dans le secteur Ua : la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 12 mètres.

**U 10.4** - Dans le secteur Ub : la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 10 mètres.

## ARTICLE U 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

### U 11.1- Introduction

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant.

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

À titre d'information et d'exemple, les pétitionnaires peuvent se reporter aux fiches architecturales et paysagères du Bellegardois.

### U 11.2- Intégration générale

#### › De manière générale

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

L'objectif recherché est une intégration optimale et une harmonie des constructions, de leurs annexes et des clôtures dans le site. A cet effet, les éléments bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception, d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

#### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises notamment pour la volumétrie et les percements lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif ou

*Extrait du rapport de présentation :*

*• Pas d'opposition aux matériaux ou procédés 'durables'*

*« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (...). » (cf. Code de l'urbanisme)*

d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des rénovations, ravalements, réhabilitations, extensions : apparence, mise en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, lucarnes, modénatures, finitions, profils, proportions, etc.

#### U 11.3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au dessus du terrain naturel. Cette hauteur peut être portée à 0,80 m par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols enterrés sont interdits.

#### U 11.4- Toitures

##### ***U 11.4.1 - Forme et pente***

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Pour les bâtiments principaux et leurs annexes, les toitures seront composées de deux pans principaux. L'objectif recherché est d'éviter les toitures en pointe de diamant pour les constructions principales. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions et les annexes peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment existant, sans être inférieur à 30°. Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de jardin et les abris de piscine, d'autres degrés de pente sont admis. Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

##### ***U 11.4.2 - Usage des matériaux***

###### › De manière générale

Les matériaux autorisés sont la tuile, l'ardoise, le chaume ou tous autres matériaux présentant le même aspect sont autorisés ainsi que les bacs acier.

Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de piscine, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles

### 11.1 et 11.2.

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, l'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, hormis pour les bâtiments d'élevage, des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées afin de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

#### › Sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les matériaux autorisés sont l'ardoise et la tuile d'aspect plat avec un minimum de 20 / m<sup>2</sup>, de ton brun ou brun-rouge, tous autres matériaux présentant le même aspect ainsi que le chaume. Les bacs acier avec aspect plat et aspect zinc sont également tolérés. Les autres matériaux sont interdits.

Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de piscine, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant, de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2 et d'être non visibles depuis le domaine public.

### ***U 11.4.3 - Ouverture***

#### › De manière générale

Sans objet

#### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les lucarnes doivent être réalisées au droit de la façade. Elles doivent être de forme traditionnelle du territoire (par exemple à 2 ou 3 pans type jacobine, capucine ou pendante). Les autres lucarnes, notamment les lucarnes rampantes ou retroussées (chien-assis), sont interdites.

Les châssis de toit peuvent être admis, à condition d'être de dimensions maximale 78 x 98 cm, avec meneaux, encastrés sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture et en nombre limité. Ces dispositions de dimensions maximales et de meneaux peuvent ne pas s'appliquer en cas de parti-pris architectural affirmé ou de recherche d'économie d'énergie.

### U 11.5 - Façades

#### › De manière générale

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architect-

---

ture locale.

› Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

U 11.6 - Devantures commerciales et enseignes

› De manière générale

Sans objet

› Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à composer avec le rythme de la façade. Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

U 11.7 - Clôtures et portails

***U 11.7.1 - Dans l'ensemble de la zone***

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'intégrer, en s'harmonisant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les fiches extraites de la charte paysagère et architecturale abordent précisément la question des clôtures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les clôtures constituées de panneaux en plaques et poteaux préfabriqués, sont interdites, sauf celles d'aspect bois situées en limite séparative. L'emploi de tôle est interdit.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

L'ensemble des clôtures et des portails ne peut dépasser une hauteur maximale de 2 mètres. En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la hauteur de la clôture peut reprendre la hauteur du mur existant.

***U 11.7.2 - Dans le secteur Ua***

Les murs pleins sont autorisés jusqu'à 2 mètres (sur rue comme en limites séparatives).

### ***U 11.7.3 - Dans le secteur Ub***

Seuls les grillages et les murs bahuts sont autorisés, c'est-à-dire que le mur plein ne peut dépasser une hauteur maximale de 1 mètre. Il peut être surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. L'ensemble pourra atteindre les 2 mètres maximum de hauteur.

## **ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT**

### U 12.1 - En général, sur l'ensemble des secteurs

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain de la construction.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur un terrain proche de la construction.

Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements sur les parcelles des constructions.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>.

En cas de création de logement, il est exigé deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé sauf si une réglementation exige le contraire.

Dans le cas d'un projet d'ensemble, un parking visiteur est à prévoir en plus des stationnements imposés sur le terrain de la construction.

### U 12.2 - Particularités concernant les "places de jour", dans le secteur Ub uniquement :

En cas de création de logement, les deux premières places de stationnement exigées doivent être situées en limite de propriété, chacune accessible depuis le domaine public et non clôturée afin d'assurer un "stationnement de jour" ou "stationnement de midi". Ce stationnement peut être sous la forme d'un carré de 5 x 5 mètres ou bien d'un rectangle de 10 x 2,50 mètres.

Ces deux places de jour ne s'imposent pas lorsque :

- Les stationnements ne sont pas situés sur les parcelles individuelles mais sont regroupés sous forme d'un parking collectif,

- 
- Le bâtiment est situé à l'alignement du domaine public sur la majorité de la largeur de la parcelle, ne laissant pas la place pour les places de jours.

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

En dehors des surfaces construites, des surfaces de circulations et des terrasses, les surfaces du terrain doivent être perméables, semées et / ou plantées. La liste des plantes possibles, mise au point dans le cadre de la Charte paysagère et architecturale du Bellegardois est annexée.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

## **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

L'orientation des constructions doit prendre en compte le parcours du soleil.

### **ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

U 16.1 - Sur le secteur Ua

Sans objet.

U 16.2 - Sur le secteur Ub

Les infrastructures permettant le raccordement ultérieur sont à prévoir.

# CHAPITRE II : règles applicables à la zone UE

## PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UE est destinée aux équipements publics.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

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

### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**UE 1.1** - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**UE 1.2** - L'ouverture de carrières.

**UE 1.3** - Les constructions et installations à usage agricole y compris les activités d'élevage.

**UE 1.4** - Les gardiennages d'animaux.

**UE 1.5** - Le stationnement des caravanes à l'exception de celui remplissant les conditions fixées à l'article U 2.4, l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et des résidences mobiles de loisirs.

**UE 1.6** - Les parcs d'attraction permanents, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

**UE 1.7** - Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

**UE 1.8** - Les déchetteries publiques et privées.

**UE 1.9** - Les exhaussements\* et affouillements\* du sol, à l'exception de ceux liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.

*Extrait du rapport de présentation :*

- Une autorisation préalable pour les éléments de patrimoine

*Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Pour ces constructions, les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

- Pas d'exposition au bruit

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »*

Extrait du rapport de présentation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, au titre du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

- D'une manière générale, les éoliennes\* terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

- La dénomination 'Installation classée pour la protection de l'environnement' (ICPE) concerne toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des nuisances ou des pollutions, notamment pour la sécurité des riverains, de l'environnement, etc. Les ICPE sont définies par une nomenclature en fonction des substances utilisées par l'exploitation et des activités pratiquées, auxquelles sont affectées des seuils selon la quantité de produits, la surface de l'atelier, la puissance des machines, le nombre d'animaux, etc. Les ICPE sont régis par une réglementation nationale et peuvent être soumises à déclaration ou à autorisation du Préfet de département.

**UE 1.10** - Les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

**UE 1.11** - Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable (non conservation des éléments de construction traditionnels pré existants visibles) à un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme repéré aux documents graphiques.

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

**UE 2.1** - Les constructions, installations et ouvrages nouveaux ainsi que les extensions\* liés au caractère de la zone, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**UE 2.2** - L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes et au stationnement de caravanes.

**UE 2.3** - Les habitations légères de loisirs.

**UE 2.4** - Les équipements, installations, aire de jeux et de sport liés ou nécessaires au fonctionnement des zones de loisirs.

**UE 2.5** - Les constructions à usage d'hébergement touristique et de restauration liées aux activités touristiques ou de loisirs.

**UE 2.6** - Les affouillements\* et exhaussements\* de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

**UE 2.7** - Le stockage de matériaux divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public\*.

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

### **ARTICLE UE 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

**UE 3.1** - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

**UE 3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers de

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

## **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### UE 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement, en souterrain, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction, est obligatoire pour toute construction nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

### UE 4.2 - Dispositif d'assainissement des eaux usées

**UE 4.2.1** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**UE 4.2.2** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en oeuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**UE 4.2.3** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### UE 4.3 - Rejet des eaux pluviales

**UE 4.3.1** - Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie ou l'espace publics que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et d'une autorisation.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

**UE 4.3.2** - Il est préconisé que le débit de ruissellement de l'eau pluviale soit ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, plantes, matériaux perméables, etc.

Il est également préconisé que l'eau soit récupérée sur le terrain.

Extrait du rapport de présentation :

• *Les réseaux obligatoires*

*Sur l'ensemble des zones à urbaniser, agricoles ou naturelles, tout permis de construire peut être refusé dès lors qu'il y a un manquement d'un des trois services obligatoires (électricité suffisante, alimentation en eau potable suffisante, défense incendie). Les zones urbaines sont réputées équipées et toute nouvelle construction doit être raccordée au droit du terrain.*

• *Maîtriser le rejet des eaux pluviales*

*Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.*

• *Montrer comment ralentir les eaux pluviales*

*Tout permis peut être refusé si les eaux pluviales ne sont pas ralenties sur la parcelle ou le groupement de parcelles. C'est au pétitionnaire de démontrer quels sont les dispositifs qui seront mis en place et qu'ils seront suffisants.*

#### UE 4.4 – Desserte de la défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'électricité et de télécoms et doit être couvert par le réseau public de défense incendie. Les réseaux doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

#### **ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**UE 6.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le dossier) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions, de limiter autant que possible les conflits de voisinage, de préserver ou améliorer l'harmonie avec le bâti existant implanté sur le terrain ou les parcelles limitrophes.

**UE 6.2** - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement\* ou bien avec un retrait\*.

**UE 6.3** - Une implantation particulière peut être imposée par un élément graphique sur le plan de zonage, pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

#### **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**UE 7.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions et limiter autant que possible les conflits de voisinage, de préserver ou améliorer l'harmonie avec le bâti existant implanté sur le terrain ou les parcelles limitrophes.

**UE 7.2** - Les extensions\*, annexes\* et nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou bien avec un retrait\*.

#### **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

#### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**UE 10.1** - Définition générale : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur.

**UE 10.2** - Avant tout, la hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction. Les reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants et les équipements publics et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public peuvent déroger à la règle de limitation de hauteur. Cependant, la hauteur reste à être appréciée en fonction de l'environnement de la construction.

**UE 10.3** - La hauteur maximale à ne pas dépasser est de 10 mètres.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

### UE 11.1- Introduction

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant.

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

À titre d'information et d'exemple, les pétitionnaires peuvent se reporter aux fiches architecturales et paysagères du Bellegardois.

### UE 11.2- Intégration générale

#### › De manière générale

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

L'objectif recherché est une intégration optimale et une harmonie des constructions, de leurs annexes et des clôtures dans le site. A cet effet, les éléments bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception, d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

› Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises notamment pour la volumétrie et les percements lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des rénovations, ravalements, réhabilitations, extensions : apparence, mise en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, lucarnes, modénatures, finitions, profils, proportions, etc.

#### UE 11.3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction. Cette hauteur peut être portée à 0,80 m par rapport à l'axe de la route riveraine mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols enterrés sont interdits.

#### UE 11.4- Toitures

##### **UE 11.4.1 - Forme et pente**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Pour les bâtiments principaux et leurs annexes, les toitures seront composées de deux pans principaux. L'objectif recherché est d'éviter les toitures en pointe de diamant pour les constructions principales. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions et les annexes peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment existant, sans être inférieur à 30°. Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris jardin et les abris de piscine, d'autres degrés de pente sont admis. Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

*Extrait du rapport de présentation :*

• *Bien rédiger sa demande de permis de construire*

*Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.*

• *Pas d'atteinte aux paysages*

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

### UE 11.4.2 - Usage des matériaux

#### › De manière générale

Les matériaux autorisés sont la tuile, l'ardoise, le chaume ou tous autres matériaux présentant le même aspect sont autorisés ainsi que les bacs acier.

Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de piscine, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

#### › Sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les matériaux autorisés sont l'ardoise et la tuile d'aspect plat avec un minimum de 20 / m<sup>2</sup>, de ton brun ou brun-rouge, tous autres matériaux présentant le même aspect ainsi que le chaume. Les bacs acier avec aspect plat et aspect zinc sont également tolérés. Les autres matériaux sont interdits.

Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de piscine, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant, de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2 et d'être non visibles depuis le domaine public.

### UE 11.4.3 - Ouverture

#### › De manière générale

Sans objet

#### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les lucarnes doivent être réalisées au droit de la façade. Elles doivent être de forme traditionnelle du territoire (par exemple à 2 ou 3 pans type jacobine, capucine ou pendante). Les autres lucarnes, notamment les lucarnes rampantes ou retroussées (chien-assis), sont interdites.

Les châssis de toit peuvent être admis, à condition d'être de dimensions maximale 78 x 98 cm, avec meneaux, encastrés sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture et en nombre limité. Ces dispositions de dimensions maximales et de meneaux peuvent ne pas s'appliquer en cas de parti-pris architectural affirmé ou de recherche d'économie d'énergie.

### UE 11.5 - Façades

#### › De manière générale

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Extrait du rapport de présentation :

• Pas d'opposition aux matériaux ou procédés 'durables'

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (...). » (cf. Code de l'urbanisme)

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale.

› Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

UE 11.6 - Devantures commerciales et enseignes

› De manière générale

Sans objet

› Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à composer avec le rythme de la façade. Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

UE 11.7 - Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'intégrer, en s'harmonisant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les fiches extraites de la charte paysagère et architecturale abordent précisément la question des clôtures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les clôtures constituées de panneaux en plaques et poteaux préfabriqués, sont interdites, sauf celles d'aspect bois situées en limite séparative. L'emploi de tôle est interdit.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

En limite du domaine public et limites séparatives, seuls les grillages et les murs bahuts sont autorisés, c'est-à-dire que le mur plein ne peut dépasser une hauteur maximale de 1 mètre. Il peut être surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. L'ensemble pourra atteindre les 2 mètres maximum de hauteur.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la hauteur de la clôture peut reprendre

la hauteur du mur existant.

### **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain de la construction.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur un terrain proche de la construction.

Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements sur les parcelles.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>.

En cas de création de logement, il est exigé deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé, sauf si une règlementation exige le contraire.

Dans le cas d'un projet d'ensemble, un parking visiteur est à prévoir en plus des stationnements imposés sur le terrain de la construction.

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

En dehors des surfaces construites, des surfaces de circulations et des terrasses, les surfaces du terrain doivent être perméables, semées et / ou plantées. La liste des plantes possibles, mise au point dans le cadre de la Charte paysagère et architecturale du Bellegardois est annexée.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

## **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

---

**ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

L'orientation des constructions doit prendre en compte le parcours du soleil.

**ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les infrastructures permettant le raccordement ultérieur sont à prévoir.

# CHAPITRE III : règles applicables à la zone UX

## PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone UX concerne les zones existantes dite «d'activités économiques» réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports. Elle est destinée aux activités et industries.

Elle est par définition équipée de tous les réseaux de viabilité.

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

### ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**UX 1.1** - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone.

**UX 1.2** - Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UX 2.

**UX 1.3** - L'ouverture de carrières.

**UX 1.4** - Les constructions et installations à usage agricole y compris les activités d'élevage.

**UX 1.5** - Les gardiennages d'animaux

**UX 1.6** - Le stationnement des caravanes, l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et des résidences mobiles de loisirs.

**UX 1.7** - Les parcs d'attraction permanents, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

**UX 1.8** - Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.) non nécessaires à l'activité économique.

**UX 1.9** - Les déchetteries privées.

**UX 1.10** - Les exhaussements\* et affouillements\* du sol, à l'exception de ceux liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à l'installation de piscine.

*Extrait du rapport de présentation :*

• Une autorisation préalable pour les éléments de patrimoine

*Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Pour ces constructions, les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

• Pas d'exposition au bruit

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »*

Extrait du rapport de présentation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R 123.18 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du Code de l'urbanisme ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, au titre du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.

- D'une manière générale, les éoliennes\* terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

- La dénomination 'Installation classée pour la protection de l'environnement' (ICPE) concerne toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des nuisances ou des pollutions, notamment pour la sécurité des riverains, de l'environnement, etc. Les ICPE sont définies par une nomenclature en fonction des substances utilisées par l'exploitation et des activités pratiquées, auxquelles sont affectées des seuils selon la quantité de produits, la surface de l'atelier, la puissance des machines, le nombre d'animaux, etc. Les ICPE sont régis par une réglementation nationale et peuvent être soumises à déclaration ou à autorisation du Préfet de département.

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

**UX 2.1** - Les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions\* ou la modification des occupations du sol, de quelque destination que ce soit, qu'elles soient classées ou non, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone.

**UX 2.2** - Les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient directement liés aux établissements dont l'activité n'est pas interdite à l'article UX 1.

**UX 2.3** - Les affouillements\* et exhaussements\* de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général. Dans tous les cas, les affouillements\* et exhaussements\* du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat sont à éviter.

**UX 2.4** - Le stockage de matériaux divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.

**UX 2.5** - Les logements de fonction destinés à du gardiennage de l'activité à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités faisant l'objet du gardiennage.

**UX 2.6** - Les déchetteries publiques.

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

### **ARTICLE UX 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

**UX 3.1** - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les parcelles desservies uniquement par un droit de passage sont interdites à la construction.

**UX 3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers de ces accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

UX 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement, en souterrain, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction, est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### UX 4.2 - Dispositif d'assainissement des eaux usées

**UX 4.2.1** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**UX 4.2.2** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en oeuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**UX 4.2.3** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### UX 4.3 - Rejet des eaux pluviales

**UX 4.3.1** - Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie ou l'espace publics que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et d'une autorisation.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

**UX 4.3.2** - Il est préconisé que le débit de ruissellement de l'eau pluviale soit ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, plantes, matériaux perméables, etc.

Il est également préconisé que l'eau soit récupérée sur le terrain.

#### UX 4.4 – Desserte de la défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'électricité et de télécoms et doit être couvert par le réseau public de défense incendie. Les réseaux doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

### **ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

Extrait du rapport de présentation :

• *Les réseaux obligatoires*

*Sur l'ensemble des zones à urbaniser, agricoles ou naturelles, tout permis de construire peut être refusé dès lors qu'il y a un manquement d'un des trois services obligatoires (électricité suffisante, alimentation en eau potable suffisante, défense incendie). Les zones urbaines sont réputées équipées et toute nouvelle construction doit être raccordée au droit du terrain.*

• *Maîtriser le rejet des eaux pluviales*

*Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. (cf. Code Civil)*

• *Montrer comment ralentir les eaux pluviales*

*Tout permis peut être refusé si les eaux pluviales ne sont pas ralenties sur la parcelle ou le groupement de parcelles. C'est au pétitionnaire de démontrer quels sont les dispositifs qui seront mis en place et qu'ils seront suffisants.*

## **ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**UX 6.1** - Dans tous les cas, les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt de dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions, de limiter autant que possible les conflits de voisinage, de préserver ou améliorer l'harmonie avec le bâti existant implanté sur le terrain ou les parcelles limitrophes.

**UX 6.2** - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement\* ou bien avec un retrait\*.

**UX 6.3** - Une implantation particulière peut être imposée par un élément graphique sur le plan de zonage, pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

## **ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**UX 7.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt de dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions et limiter autant que possible les conflits de voisinage.

**UX 7.2** - Les extensions\*, annexes et nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou bien avec un retrait\*.

## **ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

## **ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**UX 10.1** - Définition générale : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur.

**UX 10.2** - La hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction.

## **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION**

### UX 11.1- Introduction

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y com-

pris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant.

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

À titre d'information et d'exemple, les pétitionnaires peuvent se reporter aux fiches architecturales et paysagères du Bellegardois.

#### UX 11.2- Intégration générale

##### › De manière générale

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

L'objectif recherché est une intégration optimale et une harmonie des constructions, de leurs annexes et des clôtures dans le site. A cet effet, les éléments bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception, d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

##### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises notamment pour la volumétrie et les percements lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des rénovations, ravalements, réhabilitations, extensions : apparence, mise en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, lucarnes, modénatures, finitions, profils, proportions, etc.

#### UX 11.3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

---

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction. Cette hauteur peut être portée à 0,80 m par rapport à l'axe de la route riveraine, mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols enterrés sont interdits.

#### UX 11.4- Toitures

##### ***UX 11.4.1 - Forme et pente***

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

##### ***UX 11.4.2 - Usage des matériaux***

› De manière générale, y compris dans les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées afin de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

#### UX 11.5 - Façades

› De manière générale

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale.

› Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces et bâtiments d'activités pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

## UX 11.6 - Devantures commerciales et enseignes

### › De manière générale

Les enseignes sur les façades ne doivent pas dépasser en largeur et en hauteur le gabarit du bâtiment.

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à composer avec le rythme de la façade.

## UX 11.7 - Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'intégrer, en s'harmonisant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les fiches extraites de la charte paysagère et architecturale abordent précisément la question des clôtures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les clôtures constituées de panneaux en plaques et poteaux préfabriqués, sont interdites, sauf celles d'aspect bois situées en limite séparative. L'emploi de tôle est interdit.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

En limite du domaine public et limites séparatives, seuls les grillages et les murs bahuts sont autorisés, c'est-à-dire que le mur plein ne peut dépasser une hauteur maximale de 1 mètre. Il peut être surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. L'ensemble pourra atteindre les 2 mètres maximum de hauteur.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la hauteur de la clôture peut reprendre la hauteur du mur existant.

## **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain de la construction.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur un terrain proche de la construction.

Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements sur les parcelles des constructions.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'un projet d'ensemble, un parking visiteur est à prévoir en plus des stationnements

---

imposés sur le terrain de la construction.

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

En dehors des surfaces construites, des surfaces de circulations et des terrasses, les surfaces du terrain doivent être perméables, semées et / ou plantées. La liste des plantes possibles, mise au point dans le cadre de la Charte paysagère et architecturale du Bellegardois est annexée.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

**SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UX 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

L'orientation des constructions doit prendre en compte le parcours du soleil.

**ARTICLE UX 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les infrastructures permettant le raccordement ultérieur sont à prévoir.

---

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



# CHAPITRE I : règles applicables à la zone 1AU

## PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone 1AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée. Elle concerne certains secteurs de surface importante situés sur les pôles structurants ou les bourgs.

Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme en permettant la densification du tissu déjà urbanisé sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat et d'activités, équipements et services compatibles avec l'habitat.

La zone 1AU est peu ou pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
  - 1. le présent règlement,
  - 2. et l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Cette urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

### ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1AU 1.1** - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

*Extrait du rapport de présentation :*

• Une autorisation préalable pour les éléments de patrimoine

*Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Pour ces constructions, les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

• Pas d'exposition au bruit

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »*

Extrait du rapport de présentation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R 123.18 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du Code de l'urbanisme ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, au titre du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.

- D'une manière générale, les éoliennes\* terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

- La dénomination 'Installation classée pour la protection de l'environnement' (ICPE) concerne toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des nuisances ou des pollutions, notamment pour la sécurité des riverains, de l'environnement, etc. Les ICPE sont définies par une nomenclature en fonction des substances utilisées par l'exploitation et des activités pratiquées, auxquelles sont affectées des seuils selon la quantité de produits, la surface de l'atelier, la puissance des machines, le nombre d'animaux, etc. Les ICPE sont régis par une réglementation nationale et peuvent être soumises à déclaration ou à autorisation du Préfet de département.

**1AU 1.2** - L'ouverture de carrières.

**1AU 1.3** - Les constructions et installations à usage agricole y compris les activités d'élevage.

**1AU 1.4** - Les gardiennages d'animaux

**1AU 1.5** - Le stationnement des caravanes à l'exception de celui remplissant les conditions fixées à l'article U 2.2, l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et des résidences mobiles de loisirs.

**1AU 1.6** - Les parcs d'attraction permanents, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

**1AU 1.7** - Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

**1AU 1.8** - Les déchetteries publiques et privées.

**1AU 1.9** - Les exhaussements\* et affouillements\* du sol, à l'exception de ceux liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.

**1AU 1.10** - les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

**1AU 1.11** - les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable (non conservation des éléments de construction traditionnels pré existants visibles) à un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme repéré au document graphique.

## **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**1AU 2.1** - Les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions\* ou la modification des occupations du sol, de quelque destination que ce soit, qu'elles soient classées ou non, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**1AU 2.2** - Les entrepôts, et leurs extensions\*, liés à une activité économique sous réserve qu'ils soient édifiés en continuité avec le ou les bâtiments de cette activité et à condition que leur emprise au sol\* totale ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

**1AU 2.3** - Les affouillements\* et exhaussements\* de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général, et s'ils ne conduisent pas à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat.

**1AU 2.4** – Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la

construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public\* et que le nombre soit limité à une unité.

**1AU 2.5** - Le stockage de matériaux divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public\*.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE

**1AU 3.1** - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les parcelles desservies uniquement par un droit de passage sont interdites à la construction.

**1AU 3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers de ces accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**1AU 3.3** - Les constructions\* en second rideau\* ou en drapeau\* sont interdites.

### ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1AU 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement, en souterrain, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction, est obligatoire pour toute construction nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

#### 1AU 4.2 - Dispositif d'assainissement des eaux usées

**1AU 4.2.1** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée

**1AU 4.2.2** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en oeuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

Extrait du rapport de présentation :

• *Les réseaux obligatoires*

*Sur l'ensemble des zones à urbaniser, agricoles ou naturelles, tout permis de construire peut être refusé dès lors qu'il y a un manquement d'un des trois services obligatoires (électricité suffisante, alimentation en eau potable suffisante, défense incendie). Les zones urbaines sont réputées équipées et toute nouvelle construction doit être raccordée au droit du terrain.*

• *Maîtriser le rejet des eaux pluviales*

*Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. (cf. Code Civil)*

• *Montrer comment ralentir les eaux pluviales*

*Tout permis peut être refusé si les eaux pluviales ne sont pas ralenties sur la parcelle ou le groupement de parcelles. C'est au pétitionnaire de démontrer quels sont les dispositifs qui seront mis en place et qu'ils seront suffisants.*

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**1AU 4.2.3** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

1AU 4.3 - Rejet des eaux pluviales

**1AU 4.3.1** - Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie ou l'espace publics que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et d'une autorisation.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

**1AU 4.3.2** - Il est préconisé que le débit de ruissellement de l'eau pluviale soit ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, plantes, matériaux perméables, etc.

Il est également préconisé que l'eau soit récupérée sur le terrain.

1AU 4.4 – Desserte de la défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'électricité et de télécoms et doit être couverte par le réseau public de défense incendie. Les réseaux doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

## **ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1AU 6.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en respectant l'orientation d'aménagement et de programmation, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions, de limiter autant que possible les conflits de voisinage, de préserver ou améliorer l'harmonie avec le bâti existant implanté sur le terrain ou les parcelles limitrophes.

**1AU 6.2** - Les constructions s'implanter à l'alignement\* ou bien avec un retrait\*.

**1AU 6.3** - Une implantation particulière peut être imposée par un élément graphique sur le plan de zonage ou sur l'orientation d'aménagement, pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

**ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1AU 7.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en respectant l'orientation d'aménagement et de programmation, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions et limiter autant que possible les conflits de voisinage.

**1AU 7.2** - Les extensions\*, annexes\* et nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou bien avec un retrait\*.

**1AU 7.3** - Une implantation particulière peut être imposée par un élément graphique sur le plan de zonage ou sur l'orientation d'aménagement pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

**ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1AU 10.1** - Définition générale : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur.

**1AU 10.2** - Dans l'ensemble de la zone 1AU, la hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction et en respectant l'orientation d'aménagement et de programmation.

**1AU 10.3** - La hauteur maximale à ne pas dépasser est de 10 mètres.

**ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION****1AU 11.1- Introduction**

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant.

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

À titre d'information et d'exemple, les pétitionnaires peuvent se reporter aux fiches architecturales et paysagères du Bellegardois.

## U 11.2- Intégration générale

### › De manière générale

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

L'objectif recherché est une intégration optimale et une harmonie des constructions, de leurs annexes et des clôtures dans le site. A cet effet, les éléments bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception, d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises notamment pour la volumétrie et les percements lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

## 11.3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction. Cette hauteur peut être portée à 0,80 m par rapport à l'axe de la route riveraine, mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols enterrés sont interdits.

## 11.4- Toitures

### **11.4.1 - Forme et pente**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Pour les bâtiments principaux et leurs annexes, les toitures seront composées de deux pans principaux. L'objectif recherché est d'éviter les toitures en pointe de diamant pour les constructions principales. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et

45°. Les extensions et les annexes peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment existant, sans être inférieur à 30°. Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de jardin et les abris de piscine, d'autres degrés de pente sont admis. Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

#### **11.4.2 - Usage des matériaux**

##### › De manière générale

Les matériaux autorisés sont la tuile, l'ardoise, le chaume ou tous autres matériaux présentant le même aspect sont autorisés ainsi que les bacs acier.

Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de piscine, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

Pour les bâtiments à usage d'activités, l'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées afin de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

##### › Sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les matériaux autorisés sont l'ardoise et la tuile d'aspect plat avec un minimum de 20 / m<sup>2</sup>, de ton brun ou brun-rouge, tous autres matériaux présentant le même aspect ainsi que le chaume. Les bacs acier avec aspect plat et aspect zinc sont également tolérés. Les autres matériaux sont interdits.

Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de piscine, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant, de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2 et d'être non visibles depuis le domaine public.

#### **11.4.3 - Ouverture**

##### › De manière générale

Sans objet.

##### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les lucarnes doivent être réalisées au droit de la façade. Elles doivent être de forme traditionnelle du territoire (par exemple à 2 ou 3 pans type jacobine, capucine ou pendante). Les autres lucarnes, notamment les lucarnes rampantes ou retroussées (chien-assis), sont interdites.

---

Les châssis de toit peuvent être admis, à condition d'être de dimensions maximale 78 x 98 cm, avec meneaux, encastrés sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture et en nombre limité. Ces dispositions de dimensions maximales et de meneaux peuvent ne pas s'appliquer en cas de parti-pris architectural affirmé ou de recherche d'économie d'énergie.

#### 11.5 - Façades

##### › De manière générale

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale.

##### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

#### 11.6 - Devantures commerciales et enseignes

##### › De manière générale

Sans objet.

##### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à composer avec le rythme de la façade. Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

#### 11.7 - Clôtures et portails

##### ***11.7.1 - Dans l'ensemble de la zone***

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'intégrer, en s'harmonisant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes.

tantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les fiches extraites de la charte paysagère et architecturale abordent précisément la question des clôtures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les clôtures constituées de panneaux en plaques et poteaux préfabriqués, sont interdites, sauf celles d'aspect bois situées en limite séparative. L'emploi de tôle est interdit.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la hauteur de la clôture peut reprendre la hauteur du mur existant.

En limite du domaine public et limites séparatives, seuls les grillages et les murs bahuts sont autorisés, c'est-à-dire que le mur plein ne peut dépasser une hauteur maximale de 1 mètre. Il peut être surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. L'ensemble pourra atteindre les 2 mètres maximum de hauteur.

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain de la construction.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur un terrain proche de la construction.

Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements sur les parcelles des constructions.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>.

En cas de création de logement, il est exigé deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé sauf si une réglementation exige le contraire. Les deux premières places de stationnement exigées doivent être situées en limite de propriété, chacune accessible depuis le domaine public et non clôturée afin d'assurer un «stationnement de jour» ou «stationnement de midi». Ce stationnement peut être sous la forme d'un carré de 5 x 5 mètres ou bien d'un rectangle de 10 x 2,5 mètres.

Ces deux places de jour ne s'imposent pas lorsque :

- Les stationnements ne sont pas situés sur les parcelles individuelles mais sont regroupés sous forme d'un parking collectif,
- Le bâtiment est situé à l'alignement du domaine public sur la majorité de la largeur de la parcelle, ne laissant pas la place pour les places de jours.

---

Dans le cas d'un projet d'ensemble, un parking visiteur est à prévoir en plus des stationnements imposés sur le terrain de la construction.

**ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

En dehors des surfaces construites, des surfaces de circulations et des terrasses, les surfaces du terrain doivent être perméables, semées et / ou plantées. La liste des plantes possibles, mise au point dans le cadre de la Charte paysagère et architecturale du Bellegardois est annexée.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

**SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur. L'orientation des constructions doit prendre en compte le parcours du soleil.

**ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les infrastructures permettant le raccordement ultérieur sont à prévoir.

# CHAPITRE II : règles applicables à la zone 2AU

## **PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)**

La zone 2AU est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée. Elle concerne certains secteurs de surface importante situés sur les pôles structurants ou les bourgs.

Elle est destinée à l'urbanisation future à long terme en permettant la densification du tissu déjà urbanisé sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat et d'activités, équipements et services compatibles avec l'habitat.

La zone 2AU n'est pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou partiellement de la commune,
- par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
  - 1. le règlement,
  - 2. et l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU),
  - 3. et une procédure selon la réglementation en vigueur.

Cette urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sans objet

---

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet

---

## **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLES 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet



# CHAPITRE III : règles applicables à la zone 1AUE

## PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone 1AUE est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée. Elle concerne certains secteurs de surface importante situés sur les pôles structurants.

Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme en permettant la densification du tissu déjà urbanisé sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'équipements publics.

La zone 1AUE devient une zone UE une fois urbanisée.

La zone 1AUE est peu ou pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
  - 1. le présent règlement,
  - 2. et l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Cette urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

### ARTICLE 1AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1AUE 1.1** - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité

*Extrait du rapport de présentation :*

• Une autorisation préalable pour les éléments de patrimoine

*Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Pour ces constructions, les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

• Pas d'exposition au bruit

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »*

Extrait du rapport de présentation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R 123.18 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du Code de l'urbanisme ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, au titre du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.

- D'une manière générale, les éoliennes\* terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

- La dénomination 'Installation classée pour la protection de l'environnement' (ICPE) concerne toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des nuisances ou des pollutions, notamment pour la sécurité des riverains, de l'environnement, etc. Les ICPE sont définies par une nomenclature en fonction des substances utilisées par l'exploitation et des activités pratiquées, auxquelles sont affectées des seuils selon la quantité de produits, la surface de l'atelier, la puissance des machines, le nombre d'animaux, etc. Les ICPE sont régis par une réglementation nationale et peuvent être soumises à déclaration ou à autorisation du Préfet de département.

publique.

**1AUE 1.2** - L'ouverture de carrières.

**1AUE 1.3** - Les constructions et installations à usage agricole y compris les activités d'élevage.

**1AUE 1.4** - Les gardiennages d'animaux.

**1AUE 1.5** - Le stationnement des caravanes à l'exception de celui remplissant les conditions fixées à l'article U 2.4, l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et des résidences mobiles de loisirs.

**1AUE 1.6** - Les parcs d'attraction permanents, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

**1AUE 1.7** - Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

**1AUE 1.8** - Les déchetteries publiques et privées.

**1AUE 1.9** - Les exhaussements\* et affouillements\* du sol, à l'exception de ceux liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.

**1AUE 1.10** - Les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

**1AUE 1.11** - Les travaux ayant pour conséquence de détruire ou de porter atteinte de façon notable (non conservation des éléments de construction traditionnels pré existants visibles) à un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme repéré aux documents graphiques.

## **ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**1AUE 2.1** - Les constructions, installations et ouvrages nouveaux ainsi que les extensions\* liés au caractère de la zone, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

**1AUE 2.2** - L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes et au stationnement de caravanes.

**1AUE 2.3** - Les habitations légères de loisirs.

**1AUE 2.4** - Les équipements, installations, aire de jeux et de sport liés ou nécessaires au fonctionnement des zones de loisirs.

**1AUE 2.5** - Les constructions à usage d'hébergement touristique et de restauration liées aux activités touristiques ou de loisirs.

**1AUE 2.6** - Les affouillements\* et exhaussements\* de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

**1AUE 2.7** - Le stockage de matériaux divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone et qu'il soit non visible du domaine public\*.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

**1AUE 3.1** - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les parcelles desservies uniquement par un droit de passage sont interdites à la construction.

**1AUE 3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers de ces accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1AUE 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement, en souterrain, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction, est obligatoire pour toute construction nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

#### 1AUE 4.2 - Dispositif d'assainissement des eaux usées

**1AUE 4.2.1** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**1AUE 4.2.2** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en oeuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

Extrait du rapport de présentation :

• *Les réseaux obligatoires*

*Sur l'ensemble des zones à urbaniser, agricoles ou naturelles, tout permis de construire peut être refusé dès lors qu'il y a un manquement d'un des trois services obligatoires (électricité suffisante, alimentation en eau potable suffisante, défense incendie). Les zones urbaines sont réputées équipées et toute nouvelle construction doit être raccordée au droit du terrain.*

• *Maîtriser le rejet des eaux pluviales*

*Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.*

• *Montrer comment ralentir les eaux pluviales*

*Tout permis peut être refusé si les eaux pluviales ne sont pas ralenties sur la parcelle ou le groupement de parcelles. C'est au pétitionnaire de démontrer quels sont les dispositifs qui seront mis en place et qu'ils seront suffisants.*

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**1AUE 4.2.3** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

1AUE 4.3 - Rejet des eaux pluviales

**1AUE 4.3.1** - Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie ou l'espace publics que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et d'une autorisation.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

**1AUE 4.3.2** - Il est préconisé que le débit de ruissellement de l'eau pluviale soit ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, plantes, matériaux perméables, etc.

Il est également préconisé que l'eau soit récupérée sur le terrain.

1AUE 4.4 – Desserte de la défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'électricité et de télécoms et doit être couverte par le réseau public de défense incendie. Les réseaux doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

**ARTICLE 1AUE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1AUE 6.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le dossier) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions, de limiter autant que possible les conflits de voisinage, de préserver ou améliorer l'harmonie avec le bâti existant implanté sur le terrain ou les parcelles limitrophes.

**1AUE 6.2** - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement\* ou bien avec un retrait\*.

**1AUE 6.3** - Une implantation particulière peut être imposée par un élément graphique sur le plan de zonage, pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

**ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1AUE 7.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions et limiter autant que possible les conflits de voisinage, de préserver ou améliorer l'harmonie avec le bâti existant implanté sur le terrain ou les parcelles limitrophes.

**1AUE 7.2** - Les extensions\*, annexes\* et nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou bien avec un retrait\*.

**ARTICLE 1AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUE 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1AUE 10.1** - Définition générale : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur.

**1AUE 10.2** - Avant tout, la hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction.

Les reconstructions à l'identique après sinistre de bâtiments existants et les équipements publics et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public peuvent déroger à la règle de limitation de hauteur. Cependant, la hauteur reste à être appréciée en fonction de l'environnement de la construction.

**1AUE 10.3** - La hauteur maximale à ne pas dépasser est de 10 mètres.

**ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION****1AUE 11.1- Introduction**

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant.

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles

liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

À titre d'information et d'exemple, les pétitionnaires peuvent se reporter aux fiches architecturales et paysagères du Bellegardois.

#### 1AUE 11.2- Intégration générale

##### › De manière générale

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

L'objectif recherché est une intégration optimale et une harmonie des constructions, de leurs annexes et des clôtures dans le site. A cet effet, les éléments bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception, d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

##### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

Nonobstant les dispositions ci-après, des dispositions particulières peuvent être admises notamment pour la volumétrie et les percements lorsqu'il s'agit d'un bâtiment public, d'un équipement collectif ou d'une vitrine commerciale, lorsque sa nature ou le parti architectural le justifie.

De manière générale, l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes, ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des rénovations, ravalements, réhabilitations, extensions : apparence, mise en oeuvre, matériaux, rythmes de composition et percement, lucarnes, modénatures, finitions, profils, proportions, etc.

#### 1AUE 11.3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction. Cette hauteur peut être portée à 0,80 m par rapport à

Extrait du rapport de présentation :

• *Bien rédiger sa demande de permis de construire*

*Tout permis de construire doit obligatoirement présenter les bâtiments voisins existants, les bois et la topographie (avant travaux) environnants la construction soumise à autorisation.*

• *Pas d'atteinte aux paysages*

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

l'axe de la route riveraine, mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols enterrés sont interdits.

## 1AUE 11.4- Toitures

### **1AUE 11.4.1 - Forme et pente**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

Pour les bâtiments principaux et leurs annexes, les toitures seront composées de deux pans principaux. L'objectif recherché est d'éviter les toitures en pointe de diamant pour les constructions principales. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°. Les extensions et les annexes peuvent avoir un degré de pente plus faible que celui du bâtiment existant, sans être inférieur à 30°. Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de jardin et les abris de piscine, d'autres degrés de pente sont admis. Les toits plats sont autorisés à condition qu'il y ait une recherche d'économie d'énergie, de ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales ou d'un parti-pris architectural affirmé sans négliger le principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

### **1AUE 11.4.2 - Usage des matériaux**

#### › De manière générale

Les matériaux autorisés sont la tuile, l'ardoise, le chaume ou tous autres matériaux présentant le même aspect sont autorisés ainsi que les bacs acier.

Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de piscine, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

#### › Sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les matériaux autorisés sont l'ardoise et la tuile d'aspect plat avec un minimum de 20 / m<sup>2</sup>, de ton brun ou brun-rouge, tous autres matériaux présentant le même aspect ainsi que le chaume. Les bacs acier avec aspect plat et aspect zinc sont également tolérés. Les autres matériaux sont interdits.

Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de piscine, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant, de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2 et d'être non visibles depuis le domaine public.

*Extrait du rapport de présentation :*

*• Pas d'opposition aux matériaux ou procédés 'durables'*

*« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (...). » (cf. Code de l'urbanisme)*

### **1AUE 11.4.3 - Ouverture**

#### › De manière générale

Sans objet

#### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les lucarnes doivent être réalisées au droit de la façade. Elles doivent être de forme traditionnelle du territoire (par exemple à 2 ou 3 pans type jacobine, capucine ou pendante). Les autres lucarnes, notamment les lucarnes rampantes ou retroussées (chien-assis), sont interdites.

Les châssis de toit peuvent être admis, à condition d'être de dimensions maximale 78 x 98 cm, avec meneaux, encastrés sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture et en nombre limité. Ces dispositions de dimensions maximales et de meneaux peuvent ne pas s'appliquer en cas de parti-pris architectural affirmé ou de recherche d'économie d'énergie.

### 1AUE 11.5 - Façades

#### › De manière générale

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale.

#### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des monuments historiques

Les ouvertures et percements doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces pour lesquels des dispositions différentes peuvent être admises.

### 1AUE 11.6 - Devantures commerciales et enseignes

#### › De manière générale

Sans objet

#### › Et plus précisément sur les secteurs concernés par une servitude de protection des abords des

### monuments historiques

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à composer avec le rythme de la façade. Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.

#### 1AUE 11.7 - Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'intégrer, en s'harmonisant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les fiches extraites de la charte paysagère et architecturale abordent précisément la question des clôtures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les clôtures constituées de panneaux en plaques et poteaux préfabriqués, sont interdites, sauf celles d'aspect bois situées en limite séparative. L'emploi de tôle est interdit.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

En limite du domaine public et limites séparatives, seuls les grillages et les murs bahuts sont autorisés, c'est-à-dire que le mur plein ne peut dépasser une hauteur maximale de 1 mètre. Il peut être surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. L'ensemble pourra atteindre les 2 mètres maximum de hauteur.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la hauteur de la clôture peut reprendre la hauteur du mur existant.

### **ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain de la construction.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur un terrain proche de la construction.

Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements sur les parcelles des constructions.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>.

En cas de création de logement, il est exigé deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé.

---

Dans le cas d'un projet d'ensemble, un parking visiteur est à prévoir en plus des stationnements imposés sur le terrain de la construction.

**ARTICLE 1AUE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

En dehors des surfaces construites, des surfaces de circulations et des terrasses, les surfaces du terrain doivent être perméables, semées et / ou plantées. La liste des plantes possibles, mise au point dans le cadre de la Charte paysagère et architecturale du Bellegardois est annexée.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

**SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUE 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

L'orientation des constructions doit prendre en compte le parcours du soleil.

**ARTICLE 1AUE 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les infrastructures permettant le raccordement ultérieur sont à prévoir.

# CHAPITRE IV : règles applicables à la zone 1AUX

## PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone 1AUX est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée. Elle concerne certains secteurs de surface importante situés sur les pôles structurants. Elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme en permettant la densification du tissu déjà urbanisé sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités économiques et industrielles réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

La zone 1AUX devient une zone UX une fois urbanisée.

La zone 1AUX est peu ou pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
  - 1. le présent règlement,
  - 2. et l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Cette urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

### ARTICLE 1AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1AUX 1.1** - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone.

**1AUX 1.2** - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sauf celles visées à l'article

*Extrait du rapport de présentation :*

*• Une autorisation préalable pour les éléments de patrimoine*

*Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Pour ces constructions, les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

*• Pas d'exposition au bruit*

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »*

Extrait du rapport de présentation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R 123.18 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, au titre du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.

- D'une manière générale, les éoliennes\* terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

- La dénomination 'Installation classée pour la protection de l'environnement' (ICPE) concerne toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des nuisances ou des pollutions, notamment pour la sécurité des riverains, de l'environnement, etc. Les ICPE sont définies par une nomenclature en fonction des substances utilisées par l'exploitation et des activités pratiquées, auxquelles sont affectées des seuils selon la quantité de produits, la surface de l'atelier, la puissance des machines, le nombre d'animaux, etc. Les ICPE sont régis par une réglementation nationale et peuvent être soumises à déclaration ou à autorisation du Préfet de département.

1AUX 2.

**1AUX 1.3** - L'ouverture de carrières.

**1AUX 1.4** - Les constructions et installations à usage agricole y compris les activités d'élevage.

**1AUX 1.5** - Les gardiennages d'animaux

**1AUX 1.6** - Le stationnement des caravanes, l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères et des résidences mobiles de loisirs.

**1AUX 1.7** - Les parcs d'attraction permanents, les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.

**1AUX 1.8** - Les décharges, les dépôts de véhicules et d'épaves, les centres d'enfouissement technique et les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).

**1AUX 1.9** - Les déchetteries privées.

**1AUX 1.10** - Les exhaussements\* et affouillements\* du sol, à l'exception de ceux liés à la défense incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à l'installation de piscine.

## **ARTICLE 1AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**1AUX 2.1** - Les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions\* ou la modification des occupations du sol, de quelque destination que ce soit, qu'elles soient classées ou non, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone.

**1AUX 2.2** - Les aires de jeux et de sports à condition qu'ils soient directement liés aux établissements dont l'activité n'est pas interdite à l'article UX 1.

**1AUX 2.3** - Les affouillements\* et exhaussements\* de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation d'ouvrages, constructions ou aménagements autorisés par le caractère de la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général. Dans tous les cas, les affouillements\* et exhaussements\* du sol conduisant à une modification du terrain naturel sans rapport avec l'environnement immédiat sont à éviter.

**1AUX 2.4** - Le stockage de matériaux divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises dans la zone.

**1AUX 2.5** - Les logements de fonction destinés à du gardiennage à condition qu'ils soient intégrés dans le volume des bâtiments d'activités faisant l'objet du gardiennage.

**1AUX 2.6** - Les déchetteries publiques.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUX 3 : ACCÈS ET VOIRIE

**1AUX 3.1** - Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les parcelles desservies uniquement par un droit de passage sont interdites à la construction.

**1AUX 3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers de ces accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### ARTICLE 1AUX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1AUX 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement, en souterrain, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction, est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### 1AUX 4.2 - Dispositif d'assainissement des eaux usées

**1AUX 4.2.1** - Si le réseau collectif existe, le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contre-bas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

**1AUX 4.2.2** - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. L'autorisation fixe les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être reçues en fonction de la nature du réseau à emprunter et des traitements mis en oeuvre. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée si nécessaire à un pré-traitement adapté à la nature des effluents.

A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur.

**1AUX 4.2.3** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### 1AUX 4.3 - Rejet des eaux pluviales

**1AUX 4.3.1** - Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être éva-

Extrait du rapport de présentation :

• *Les réseaux obligatoires*

*Sur l'ensemble des zones à urbaniser, agricoles ou naturelles, tout permis de construire peut être refusé dès lors qu'il y a un manquement d'un des trois services obligatoires (électricité suffisante, alimentation en eau potable suffisante, défense incendie). Les zones urbaines sont réputées équipées et toute nouvelle construction doit être raccordée au droit du terrain.*

• *Maîtriser le rejet des eaux pluviales*

*Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. (cf. Code Civil)*

• *Montrer comment ralentir les eaux pluviales*

*Tout permis peut être refusé si les eaux pluviales ne sont pas ralenties sur la parcelle ou le groupement de parcelles. C'est au pétitionnaire de démontrer quels sont les dispositifs qui seront mis en place et qu'ils seront suffisants.*

cuées sur la voie ou l'espace publics que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et d'une autorisation.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

**1AUX 4.3.2** - Il est préconisé que le débit de ruissellement de l'eau pluviale soit ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, plantes, matériaux perméables, etc.

Il est également préconisé que l'eau soit récupérée sur le terrain.

1AUX 4.4 – Desserte de la défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'électricité et de télécoms et doit être couverte par le réseau public de défense incendie. Les réseaux doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

**ARTICLE 1AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE 1AUX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**1AUX 6.1** - Dans tous les cas, les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt de dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions, de limiter autant que possible les conflits de voisinage, de préserver ou améliorer l'harmonie avec le bâti existant implanté sur le terrain ou les parcelles limitrophes.

**1AUX 6.2** - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement\* ou bien avec un retrait\*.

**1AUX 6.3** - Une implantation particulière peut être imposée par un élément graphique sur le plan de zonage, pour assurer une meilleure cohérence architecturale.

**ARTICLE 1AUX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1AUX 7.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt de dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions et limiter autant que possible les conflits de voisinage.

**1AUX 7.2** - Les extensions\*, annexes et nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une ou

plusieurs limite(s) séparative(s) ou bien avec un retrait\*.

### **ARTICLE 1AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AUX 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1AUX 10.1** - Définition générale : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur.

**1AUX 10.2** - La hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction.

### **ARTICLE 1AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION**

#### 1AUX 11.1- Introduction

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant.

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

À titre d'information et d'exemple, les pétitionnaires peuvent se reporter aux fiches architecturales et paysagères du Bellegardois.

#### 1AUX 11.2- Intégration générale

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

L'objectif recherché est une intégration optimale et une harmonie des constructions, de leurs annexes et des clôtures dans le site. A cet effet, les éléments bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception, d'aspect et de matériaux.

---

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

#### 1AUX 11.3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction. Cette hauteur peut être portée à 0,80 m par rapport à l'axe de la route riveraine, mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols enterrés sont interdits.

#### 1AUX 11.4- Toitures

##### **1AUX 11.4.1 - Forme et pente**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

##### **1AUX 11.4.2 - Usage des matériaux**

Des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées afin de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

#### 1AUX 11.5 - Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale.

#### 1AUX 11.6 - Devantures commerciales et enseignes

Les enseignes sur les façades ne doivent pas dépasser en largeur et en hauteur le gabarit du bâtiment.

Les devantures commerciales devront être conçues de façon à composer avec le rythme de la façade.

### 1AUX 11.7 - Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'intégrer, en s'harmonisant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les fiches extraites de la charte paysagère et architecturale abordent précisément la question des clôtures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les clôtures constituées de panneaux en plaques et poteaux préfabriqués, sont interdites, sauf celles d'aspect bois situées en limite séparative. L'emploi de tôle est interdit.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

En limite du domaine public et limites séparatives, seuls les grillages et les murs bahuts sont autorisés, c'est-à-dire que le mur plein ne peut dépasser une hauteur maximale de 1 mètre. Il peut être surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. L'ensemble pourra atteindre les 2 mètres maximum de hauteur.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la hauteur de la clôture peut reprendre la hauteur du mur existant.

### **ARTICLE 1AUX 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain de la construction.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur un terrain proche de la construction.

Dans le cas d'un projet d'ensemble proposant des solutions innovantes, les stationnements peuvent être envisagés sous forme d'un parking collectif au sein ou à proximité du projet d'ensemble qui se substituerait aux stationnements sur les parcelles des constructions.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'un projet d'ensemble, un parking visiteur est à prévoir en plus des stationnements imposés sur le terrain de la construction.

### **ARTICLE 1AUX 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

En dehors des surfaces construites, des surfaces de circulations et des terrasses, les surfaces du terrain doivent être perméables, semées et /ou plantées. La liste des plantes possibles, mise au

---

point dans le cadre de la Charte paysagère et architecturale du Bellegardois est annexée.  
Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

### **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AUX 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

L'orientation des constructions doit prendre en compte le parcours du soleil.

#### **ARTICLE 1AUX 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les infrastructures permettant le raccordement ultérieur sont à prévoir.

# CHAPITRE V : règles applicables à la zone 2AUX

## **PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)**

La zone 2AUX est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée. Elle concerne certains secteurs de surface importante situés sur les pôles structurants.

Elle est destinée à l'urbanisation future à long terme en permettant la densification du tissu déjà urbanisé sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'activités économiques et industrielles réservée aux installations à caractère industriel, commercial ou artisanal ainsi qu'aux bureaux, entrepôts et activités supports.

La zone 2AUX devient une zone 1AUX dès son ouverture à l'urbanisation, puis devient une zone UX une fois urbanisée.

La zone 2AUX n'est pas encore équipée.

L'ouverture de la zone est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire ou partiellement de la commune,
- par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par :
  - 1. le règlement,
  - 2. et l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU),
  - 3. et une procédure de déclaration de projet.

Cette urbanisation peut se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

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

### **ARTICLE 2AUX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sans objet

---

**ARTICLE 2AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sans objet

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AUX 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 12 : STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLES 2AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

**ARTICLE 2AUX 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet



---

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE



# CHAPITRE I : règles applicables à la zone A et aux secteurs Ah, Ap, Ax

## PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone A est une zone naturelle qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et en vue d'y maintenir ou d'y développer une activité économique agricole.

En raison de l'objectif de préservation, les possibilités en construction sont restrictives. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à la gestion et à la mise en valeur de ses richesses naturelles et qui sont nécessaires aux structures des exploitations agricoles (hangar, logement de fonction, activité de diversification et de valorisation agricole comme la vente de produits locaux, les chambres d'hôte, etc.).

Elle est peu ou pas équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone agricole comprend un secteur particulier, le secteur Ah, destiné à l'habitat isolé mais :

- qui est une exploitation agricole dont le devenir est incertain à court ou moyen terme,
- ou qui a été une ancienne exploitation agricole et qui ne l'est plus,
- ou qui n'a pas de vocation spécifiquement agricole mais est aujourd'hui inscrit dans un site à vocation agricole.

La zone agricole comprend un 2° secteur : le secteur Ap destiné à protéger le site, à usage agricole, en raison de son intérêt paysager ou écologique.

La zone agricole comprend un 3° secteur : le secteur Ax qui correspond à des écarts existants à vocation d'activités situés dans un site agricole.

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

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A2.

*Extrait du rapport de présentation :*

• Une autorisation préalable pour les éléments de patrimoine

*Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Pour ces constructions, les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

• Pas d'exposition au bruit

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit. »*

Extrait du rapport de présentation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R 123.18 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, au titre du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.

- D'une manière générale, les éoliennes\* terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

- La dénomination 'Installation classée pour la protection de l'environnement' (ICPE) concerne toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des nuisances ou des pollutions, notamment pour la sécurité des riverains, de l'environnement, etc. Les ICPE sont définies par une nomenclature en fonction des substances utilisées par l'exploitation et des activités pratiquées, auxquelles sont affectées des seuils selon la quantité de produits, la surface de l'atelier, la puissance des machines, le nombre d'animaux, etc. Les ICPE sont régis par une réglementation nationale et peuvent être soumises à déclaration ou à autorisation du Préfet de département.

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

**A 2.1** - Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ap :

Peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne présentent pas de dangers ou inconvénients notables soit pour la préservation du potentiel agronomique et biologique des sites, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt et soit de leur caractère d'espace naturel :

- **A 2.1.1** - Les constructions, extensions\*, transformations de bâtiments existants liées aux activités annexes\* nécessaires à l'exploitation agricoles.
- **A 2.1.2** - Les logements de fonction nécessaires aux exploitations agricoles à condition :
  - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci ; toutefois, ce regroupement peut ne pas être imposé dans l'hypothèse où le respect des règlements sanitaires particuliers ne le permet pas.
  - qu'elles ne portent pas atteinte au caractère des sites dans lesquels elles sont prévues.
- **A 2.1.3** - Les installations et constructions nouvelles dédiées à la fabrication d'énergie à base de produit agricole à condition que ce soit sur place à partir des produits issues de l'exploitation, et à condition qu'elles se situent à proximité des constructions existantes.
- **A 2.1.4** - Les installations nouvelles dédiées à la production d'énergie à partir du photovoltaïque à condition que les panneaux soient en toiture.
- **A 2.1.5** - Les constructions, installations et ouvrages liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public et des ouvrages d'intérêt général de faible emprise sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux sites naturels, et à condition qu'ils n'ont pas pu être implantés dans une autre zone.
- **A 2.1.6** - Les affouillements\* et exhaussements\* de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone au A 2.1.
- **A 2.1.7** - Les abris pour animaux nécessaires aux activités économiques agricoles y compris les pensions à chevaux.

**A 2.2** - Dans le secteur Ah, sont autorisées les opérations admises en A et suivantes :

- **A 2.2.1** - L'adaptation, la réfection, l'extension\* mesurée des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU et non nécessaires à l'activité agricole.
- **A 2.2.2** - Les annexes\* aux constructions existantes au moment de l'approbation du PLU

à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci ; y compris les piscines pour les constructions à usage d'habitation.

- **A 2.2.3** - Les changements d'affectation, transformations et restaurations des bâtiments de ferme existants au moment de l'élaboration du PLU, pour un usage d'habitation et activité compatible avec l'habitation, à condition que les bâtiments ne soient plus utilisés pour l'agriculture.
- **A 2.2.4** - L'activité d'hébergement et de services liée au tourisme rural (dont l'accueil des campeurs et des caravanes non soumis à autorisation conformément au Code de l'Urbanisme).
- **A 2.2.5** - Les abris de station de pompage pour l'irrigation.
- **A 2.2.6** - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public\* et que le nombre soit limité à une unité.
- **A 2.2.7** - Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- **A 2.2.8** - Les aires de stationnement ouvertes au public.
- **A 2.2.9** - Les garages collectifs de caravanes de plein air à condition d'être non visibles du domaine public\*.
- **A 2.2.10** - Le stockage de matériaux divers sous réserve qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées et qu'ils soient non visibles du domaine public\*.
- **A 2.2.11** - Les abris pour animaux.

**A 2.2** - Dans le secteur Ax, sont autorisées les opérations admises en A et suivantes :

- **A 2.2.1** - L'adaptation, la réfection, l'extension\* mesurée des constructions existantes au moment de l'approbation du PLU et non nécessaires à l'activité agricole.
- **A 2.2.2** - Les annexes\* aux constructions existantes au moment de l'élaboration du PLU à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci ; y compris les piscines pour les constructions à usage d'habitation.
- **A 2.2.3** - Les nouvelles constructions liées à l'activité existante au moment de l'approbation
- **A 2.2.4** - L'activité d'hébergement et de services liée au tourisme rural (dont l'accueil des campeurs et des caravanes non soumis à autorisation conformément au Code de l'Urbanisme).
- **A 2.2.5** - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public\* et que le nombre soit limité à une unité.
- **A 2.2.6** - Les garages collectifs de caravanes de plein air à condition d'être non visibles du domaine public\*.
- **A 2.2.7** - Le stockage de matériaux divers sous réserve qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées et qu'ils soient non visibles du domaine public\*.

**A 2.4** - Dans le secteur Ap, sont UNIQUEMENT autorisées les opérations suivantes :

Peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne présentent pas de dangers ou inconvénients notables soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique :

- **A 2.3.1** - Les installations et ouvrages liés aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public et des ouvrages d'intérêt général de faible emprise sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux sites naturels, et à condition qu'ils n'ont pas pu être implantés dans une autre zone.
- **A 2.3.2** - Les affouillements\* et exhaussements\* de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la protection et mise en valeur du site conformément à la vocation du secteur.

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

### **ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

**A 3.1** - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les parcelles desservies uniquement par un droit de passage sont interdites à la construction.

**A 3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

**A 3.3** - Les constructions\* individuelles en second rideau\* ou en drapeau\* sont interdites.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### A 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement, en souterrain, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction, est obligatoire pour toute construction nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en

vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

#### A 4.2 - Dispositif d'assainissement des eaux usées

**A 4.2.1** - Toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

**A 4.2.2** - Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions doivent s'y raccorder.

**A 4.2.3** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### A 4.3 - Rejet des eaux pluviales

**A 4.3.1** - Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie ou espace publics que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif d'une autorisation.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

**A 4.3.2** - Il est préconisé que le débit de ruissellement de l'eau pluviale soit ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, paysagement, plante, matériaux perméables, etc. Il est également préconisé que l'eau soit récupérée sur le terrain.

#### A 4.4 – Desserte de la défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'électricité et de télécoms et doit être couverte par le réseau public de défense incendie. Les réseaux doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

### ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

### ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**A 6.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions

#### Extrait du rapport de présentation :

##### • Les réseaux obligatoires

*Sur l'ensemble des zones à urbaniser, agricoles ou naturelles, tout permis de construire peut être refusé dès lors qu'il y a un manquement d'un des trois services obligatoires (électricité suffisante, alimentation en eau potable suffisante, défense incendie). Les zones urbaines sont réputées équipées et toute nouvelle construction doit être raccordée au droit du terrain.*

##### • Maîtriser le rejet des eaux pluviales

*Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. (cf. Code Civil)*

##### • Montrer comment ralentir les eaux pluviales

*Tout permis peut être refusé si les eaux pluviales ne sont pas ralenties sur la parcelle ou le groupement de parcelles. C'est au pétitionnaire de démontrer quels sont les dispositifs qui seront mis en place et qu'ils seront suffisants.*

entre elles, des circulations entre les constructions, de limiter autant que possible les conflits de voisinage, de préserver ou améliorer l'harmonie du front bâti sur la rue.

**A 6.2** - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement\* ou bien avec un retrait\*.

**A 6.3** - Les éoliennes\* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet de sa pale.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**A 7.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions et limiter autant que possible les conflits de voisinage.

**A 7.2** - Les constructions et installations s'implantent avec un retrait\* au moins égale à 5 mètres.

**A 7.3** - Les extensions\*, annexes\* et nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou bien avec un retrait\*.

**A 7.4** - Les éoliennes\* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet de sa pale.

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

Sans objet.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

**A 10.1** - Définition générale : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur.

**A 10.2** - La hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction. Toutefois, la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 10 mètres.

**A 10.3** - Les bâtiments agricoles, les silos agricoles, autres que ceux à usage d'habitation, les reconstructions de bâtiments existants à l'identique après sinistre et les équipements publics et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public peuvent déroger à la règle de limitation de hauteur. Cependant, la hauteur reste à être appréciée en fonction de l'environnement de la construction.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION

### A 11.1- Introduction

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant.

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

À titre d'information et d'exemple, les pétitionnaires peuvent se reporter aux fiches architecturales et paysagères du Bellegardois.

### A 11.2- Intégration générale

#### › De manière générale

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

L'objectif recherché est une intégration optimale et une harmonie des constructions, de leurs annexes et des clôtures dans le site. A cet effet, les éléments bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception, d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

### A 11.3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction. Cette hauteur peut être portée à 0,80 m par rapport à l'axe de la route riveraine, mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols enterrés sont interdits.

## A 11.4- Toitures

### **A 11.4.1 - *Forme et pente***

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

### **A 11.4.2 - *Usage des matériaux***

Les matériaux autorisés sont la tuile, l'ardoise, le chaume ou tous autres matériaux présentant le même aspect sont autorisés ainsi que les bacs acier.

Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de piscine, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, l'emploi d'autres matériaux est admis. Toutefois, hormis pour les bâtiments d'élevage, des prescriptions relatives à des teintes particulières peuvent leur être imposées afin de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

### **A 11.4.3 - *Ouverture***

Sans objet

## A 11.5 - Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale.

## A 11.6 - Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'intégrer, en s'harmonisant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les fiches extraites de la charte paysagère et architecturale abordent précisément la question des clôtures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les clôtures constituées de panneaux en plaques et poteaux préfabriqués, sont interdites, sauf celles d'aspect bois situées en limite séparative. L'emploi de tôle est interdit.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

En limite du domaine public et limites séparatives, seuls les grillages et les murs bahuts sont autorisés, c'est-à-dire que le mur plein ne peut dépasser une hauteur maximale de 1 mètre. Il peut être surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. L'ensemble pourra atteindre les 2 mètres maximum de hauteur.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la hauteur de la clôture peut reprendre la hauteur du mur existant.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain de la construction.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur un terrain proche de la construction.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>.

En cas de création de logement, il est exigé deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé. Les deux premières places de stationnement exigées doivent être situées en limite de propriété, chacune accessible depuis le domaine public et non clôturée afin d'assurer un «stationnement de jour» ou «stationnement de midi».

Ces deux places de jour ne s'imposent pas lorsque :

- Les stationnements ne sont pas situés sur les parcelles individuelles mais sont regroupés sous forme d'un parking collectif,
- Le bâtiment est situé à l'alignement du domaine public sur la majorité de la largeur de la parcelle, ne laissant pas la place pour les places de jours.

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

En dehors des surfaces construites, des surfaces de circulations et des terrasses, les surfaces du

---

terrain doivent être perméables, semées et / ou plantées. La liste des plantes possibles, mise au point dans le cadre de la Charte paysagère et architecturale du Bellegardois est annexée.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

### **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

#### **ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

L'orientation des constructions doit prendre en compte le parcours du soleil.

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

Sans objet.





---

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE



# CHAPITRE I : règles applicables à la zone N et aux secteurs Nh, Ne, Nj, Nx

## PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et des risques naturels prévisibles.

En raison de l'objectif de préservation, les possibilités en construction sont restrictives. Seules peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 2 qui permettent par une bonne gestion du patrimoine naturel, de maintenir l'équilibre et la conservation de la flore et de la faune, ou qui ne nuisent pas à la protection des espaces naturels.

Elle est peu ou pas équipée de tous les réseaux de viabilité.

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

- un secteur Nh englobant les écarts et bâtis disséminés sur l'ensemble du territoire et qui n'ont pas vocation à être densifiés ou développés mais pour lesquels la reconstruction, l'extension\* ou / et l'aménagement (y compris le changement de destination) du bâti existant est admis ainsi que la construction d'annexes\*,
- un secteur Nj couvrant les jardins potagers et d'agrément des habitations où les activités annexes d'une habitation sont autorisées,
- un secteur Ne correspondant aux équipements publics situés en milieu naturel et ayant un caractère plutôt rural (cimetière, ...),
- Un secteur Nx correspondant aux écarts à vocations d'activités situés dans une zone naturelle.

*Extrait du rapport de présentation :*

*• Une autorisation préalable pour les éléments de patrimoine*

*Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Pour ces constructions, les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

*• Pas d'exposition au bruit*

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.*

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

Extrait du rapport de présentation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les démolitions sont soumises à autorisation au titre de l'article R 123.18 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.

- Les installations (les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme ainsi que des garages collectifs de caravanes) et travaux divers (les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement et leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres), lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, au titre du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.

- D'une manière générale, les éoliennes\* terrestres dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme.

- La dénomination 'Installation classée pour la protection de l'environnement' (ICPE) concerne toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des nuisances ou des pollutions, notamment pour la sécurité des riverains, de l'environnement, etc. Les ICPE sont définies par une nomenclature en fonction des substances utilisées par l'exploitation et des activités pratiquées, auxquelles sont affectés des seuils selon la quantité de produits, la surface de l'atelier, la puissance des machines, le nombre d'animaux, etc. Les ICPE sont régies par une réglementation nationale et peuvent être soumises à déclaration ou à autorisation du Préfet de département.

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

Sont interdites les constructions, occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**N 2.1** – Dans l'ensemble de la zone N :

Peuvent être admis sous réserve que ces travaux ne présentent pas de dangers ou inconvénients notables soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et soit de leur caractère d'espace naturel :

- **N 2.1.1** - Les constructions, installations et ouvrages liées aux équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public et des ouvrages d'intérêt général de faible emprise sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux sites naturels, et à condition qu'ils n'ont pas pu être implantés dans une autre zone.
- **N 2.1.2** - Les affouillements\* et exhaussements\* de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone au N 2.1.1.

**N 2.2** – Dans le secteur Nh, sont autorisées les opérations admises en N 2.1 et suivantes :

Peuvent être admis sous les mêmes conditions que l'alinéa N 2.1 :

- **N 2.2.1** - L'adaptation, la réfection, l'extension\* mesurée des constructions existantes quelle que soit leur nature.
- **N 2.2.2** - Les annexes\* aux constructions existantes à condition qu'elles soient situées à proximité de ces dernières ; y compris les piscines pour les constructions à usage d'habitation.
- **N 2.2.3** - Le changement d'affectation et la transformation, restauration et rénovation des bâtiments existants pour un usage d'habitation et activité compatible avec l'habitation à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- **N 2.2.4** - L'activité d'hébergement et de services liée au tourisme rural à condition qu'elle soit exercée dans des constructions et installations existantes (dont l'accueil des campeurs et des caravanes non soumis à autorisation conformément au Code de l'Urbanisme).
- **N 2.2.5** - Les abris de station de pompage pour l'irrigation.
- **N 2.2.6** - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est

implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

- **N 2.2.7** - Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- **N 2.2.8** - Les aires de stationnement ouvertes au public.
- **N 2.2.9** - Les garages collectifs de caravanes de plein air à condition d'être non visibles du domaine public.
- **N 2.2.10** - Le stockage de matériaux divers sous réserve qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées et qu'ils soient non visibles du domaine public.
- **N 2.2.11** - Les abris pour animaux.

**N 2.3** – Dans le secteur Nj, sont autorisées les opérations admises en N 2.1 et suivantes :

- **N 2.3.1** - L'adaptation, la réfection, l'extension\* mesurée des constructions existantes quelle que soit leur nature.
- **N 2.3.2** - La construction d'annexe\* aux constructions existantes à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci.
- **N 2.3.3** - La construction d'abri de jardin à condition que sa surface de plancher soit inférieure à 12 m<sup>2</sup>.
- **N 2.3.4** - Les affouillements liés à la création de piscines enterrées, à condition qu'aucune partie de l'ouvrage ne fasse obstacle à l'écoulement des eaux.
- **N 2.3.5** - Les abris de station de pompage pour l'irrigation.
- **N 2.3.6** - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

**N 2.4** – Dans le secteur Ne, sont autorisées les opérations admises en N 2.1 et suivantes :

- **N 2.4.1** - L'aménagement, l'extension\* mesurée des constructions existantes sans limite d'emprise,
- **N 2.4.2** - Le changement d'affectation, transformations et restaurations des bâtiments existants à usage d'équipement public et leurs annexes, d'installations sportives et culturelles, aires de jeux, de sport et de loisir, à condition que les bâtiments ne soient plus utilisés pour l'agriculture,
- **N 2.4.3** - Les aires de stationnement liées à la vocation de la zone,
- **N 2.4.4** - L'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes et au stationnement de caravanes.
- **N 2.4.5** - Les habitations légères de loisirs.

- **N 2.4.6** - Les équipements, installations, aire de jeux et de sport liés ou nécessaires au fonctionnement des zones de loisirs.
- **N 2.4.7** - Les constructions à usage d'hébergement touristique et de restauration liées aux activités touristiques ou de loisirs.

**N 2.5** - Dans le secteur Nx, sont autorisées les opérations admises en A et suivantes :

- **N 2.5.1** - L'adaptation, la réfection, l'extension\* mesurée des constructions existantes quelle que soit leur nature.
- **N 2.5.2** - Les annexes\* aux constructions existantes au moment de l'élaboration du PLU à condition qu'elles soient situées à proximité de celles-ci ; y compris les piscines pour les constructions à usage d'habitation.
- **N 2.5.3** - Le changement d'affectation et la transformation, restauration et rénovation des bâtiments existants pour un usage d'habitation et activité compatible avec l'habitation à condition d'une intégration satisfaisante au bâti existant.
- **N 2.5.4** - Les nouvelles constructions liées à l'activité existante au moment de l'élaboration du PLU.
- **N 2.5.5** - L'activité d'hébergement et de services liée au tourisme rural (dont l'accueil des campeurs et des caravanes non soumis à autorisation conformément au Code de l'Urbanisme).
- **N 2.5.6** - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public\* et que le nombre soit limité à une unité.
- **N 2.5.7** - Les garages collectifs de caravanes de plein air à condition d'être non visibles du domaine public\*.
- **N 2.5.8** - Le stockage de matériaux divers sous réserve qu'ils soient liés à l'occupation et à l'utilisation du sol autorisées et qu'ils soient non visibles du domaine public\*.

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

### **ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

**N 3.1** - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les parcelles desservies uniquement par un droit de passage sont interdites à la construction.

**N 3.2** - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères... Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du

trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. En particulier, les portails doivent être installés de manière à ce que les véhicules puissent être stationnés sans empiéter sur la chaussée.

**N 3.3** - Les constructions\* individuelles en second rideau\* ou en drapeau\* sont interdites.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### N 4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement, en souterrain, sur le réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction, est obligatoire pour toute construction nouvelle ou transformation qui requiert une alimentation en eau.

Toutefois, en l'absence de réseau public, l'alimentation peut être assurée soit par captage, soit par forage ou puits sous réserve que la qualité des eaux captées soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'un accord sanitaire ait été délivré préalablement par les autorités compétentes.

### N 4.2 - Dispositif d'assainissement des eaux usées

**N 4.2.1** - Toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et sous-sol.

En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire.

**N 4.2.2** - Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions doivent s'y raccorder.

**N 4.2.3** - Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### N 4.3 - Rejet des eaux pluviales

**N 4.3.1** - Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées ne peuvent être évacuées sur la voie ou espace publics que s'il existe un exutoire de capacité suffisante pouvant les recevoir. En cas de capacité insuffisante, les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire. D'autre part, le rejet au réseau collectif doit faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif et d'une autorisation.

En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, l'infiltration de ces eaux doit être assurée sur le terrain de la construction.

**N 4.3.2** - Il est préconisé que le débit de ruissellement de l'eau pluviale soit ralenti (retenu et infiltré au maximum sur la parcelle) par tous les moyens possibles : modelés de terrain (mare, noue, ...), réserves liées aux égouts du bâti, plantes, matériaux perméables, etc. Il est également préconisé

---

que l'eau soit récupérée sur le terrain.

N 4.4 – Desserte de la défense incendie, électricité et télécommunication

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée, en souterrain, aux réseaux publics d'électricité et de télécoms et doit être couverte par le réseau public de défense incendie. Les réseaux doivent présenter des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction. Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

**ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

**ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**N 6.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions, de limiter autant que possible les conflits de voisinage, de préserver ou améliorer l'harmonie du front bâti sur la rue.

**N 6.2** - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement\* ou bien avec un retrait\*.

**N 6.3** - Les éoliennes\* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet de sa pale.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**N 7.1** - Les besoins de recul sont appréciés lors du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, en fonction du voisinage (l'implantation des constructions voisines doit être clairement représentée dans le permis de construire) dans le but de permettre un fonctionnement aisé des constructions entre elles, des circulations entre les constructions et limiter autant que possible les conflits de voisinage.

**N 7.2** - Les extensions\*, annexes\* et nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s) ou bien avec un retrait\*.

**N 7.3** - Les éoliennes\* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de l'éolienne rabattue au sol. La hauteur est mesurée depuis la base de l'éolienne jusqu'au sommet de sa pale.

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

Sans objet.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

**N 10.1** - Définition générale : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du terrain naturel initial au droit de la construction et le point le plus haut du bâtiment projeté (faîtage par exemple). Les superstructures telles que cheminée, antenne, girouette, etc., sont exclues du calcul de hauteur.

**N 10.2** - La hauteur doit être appréciée en fonction de l'environnement de la construction. Toutefois, la hauteur maximale à ne pas dépasser est de 10 mètres.

**N 10.3** - Les reconstructions de bâtiments existants à l'identique après sinistre et les équipements publics et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public peuvent déroger à la règle de limitation de hauteur. Cependant, la hauteur reste à être appréciée en fonction de l'environnement de la construction.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - NIVEAU D'IMPLANTATION**

### N 11.1- Introduction

Le présent règlement s'applique à toute construction nouvelle (architecture non traditionnelle y compris), extension, réhabilitation ou transformation de bâtiment existant.

Conscient des difficultés de prévoir une réglementation pour l'architecture contemporaine et les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles liées aux économies d'énergie et à la limitation du débit d'eau pluviale, tout projet devra être présenté et évalué dans son contexte paysager et architectural.

À titre d'information et d'exemple, les pétitionnaires peuvent se reporter aux fiches architecturales et paysagères du Bellegardois.

### N 11.2- Intégration générale

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

L'objectif recherché est une intégration optimale et une harmonie des constructions, de leurs annexes et des clôtures dans le site. A cet effet, les éléments bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité de conception, d'aspect et de matériaux.

Toute architecture ostentatoire et tout pastiche sont interdits.

Les dispositions suivantes ne s'imposent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

### N 11.3- Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les constructions doivent

---

être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Sauf impossibilité technique ou parti architectural affirmé (utilisation des demi-niveaux), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être supérieure à 0,50 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de construction. Cette hauteur peut être portée à 0,80 m par rapport à l'axe de la route riveraine, mesuré en tout point de construction.

Les sous-sols enterrés sont interdits.

#### N 11.4- Toitures

##### ***N 11.4.1 - Forme et pente***

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les parties de construction édifiées en superstructures, telles que cheminées, ventilation, sortie de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

##### ***N 11.4.2 - Usage des matériaux***

Les matériaux autorisés sont la tuile, l'ardoise, le chaume ou tous autres matériaux présentant le même aspect sont autorisés ainsi que les bacs acier.

Pour les extensions vitrées, les vérandas, les serres et les abris de piscine, d'autres matériaux, tels que les matériaux translucides par exemple, sont admis sous réserve d'être en harmonie avec l'aspect des matériaux du bâti existant et de répondre au principe d'intégration générale vu aux articles 11.1 et 11.2.

##### ***N 11.4.3 - Ouverture***

Sans objet.

#### N 11.5 - Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre,... ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les marquages d'entrée sont autorisés sous réserve qu'ils ne confèrent pas à la façade un caractère grandiloquent, monumental ou fantaisiste incompatible avec la sobriété caractéristique de l'architecture locale.

## N 11.6 - Clôtures et portails

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures et portails doivent être conçus de manière à s'intégrer, en s'harmonisant autant que possible, avec le caractère des constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les fiches extraites de la charte paysagère et architecturale abordent précisément la question des clôtures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Les clôtures constituées de panneaux en plaques et poteaux préfabriqués, sont interdites, sauf celles d'aspect bois situées en limite séparative. L'emploi de tôle est interdit.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

En limite du domaine public et limites séparatives, seuls les grillages et les murs bahuts sont autorisés, c'est-à-dire que le mur plein ne peut dépasser une hauteur maximale de 1 mètre. Il peut être surmonté d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie. L'ensemble pourra atteindre les 2 mètres maximum de hauteur.

En cas de réhabilitation ou prolongement d'un mur existant, la hauteur de la clôture peut reprendre la hauteur du mur existant.

### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré sur le domaine privé grâce à des équipements adaptés et implantés sur le terrain de la construction.

En cas d'impossibilité technique de se stationner sur la même parcelle, le stationnement peut être réalisé sur un terrain proche de la construction.

Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manoeuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction. La superficie à prendre en compte pour le stationnement (y compris les accès) pour un véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> ; pour un véhicule adapté aux personnes à mobilité réduite de 29 m<sup>2</sup>.

En cas de création de logement, il est exigé deux places de stationnement au minimum pour tout logement créé. Les deux premières places de stationnement exigées doivent être situées en limite de propriété, chacune accessible depuis le domaine public et non clôturée afin d'assurer un «stationnement de jour» ou «stationnement de midi».

Ces deux places de jour ne s'imposent pas lorsque :

- Les stationnements ne sont pas situés sur les parcelles individuelles mais sont regroupés sous forme d'un parking collectif,
- Le bâtiment est situé à l'alignement du domaine public sur la majorité de la largeur de la parcelle, ne laissant pas la place pour les places de jours.

---

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

En dehors des surfaces construites, des surfaces de circulations et des terrasses, les surfaces du terrain doivent être perméables, semées ou plantées. La liste des plantes possibles, mise au point dans le cadre de la Charte paysagère et architecturale du Bellegardois est annexée.

Il est souhaité que les constructions, les voies d'accès et toutes les utilisations du sol admises soient implantées de manière à préserver les plantations existantes, à moins de prévoir leur remplacement.

## **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Sans objet.

### **ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La construction doit répondre aux normes en vigueur.

L'orientation des constructions doit prendre en compte le parcours du soleil.

### **ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

---

# LEXIQUE

### **ABRIS DE JARDIN**

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Son emprise doit être inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

### **AFFOUILLEMENT**

Creusement localisé d'un terrain.

Les affouillements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une profondeur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m<sup>2</sup>. Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur profondeur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

### **ALIGNEMENT**

Limite entre les voies ou emprises publiques et les propriétés privées. Par extension, on désignera ainsi la limite entre une desserte privée et les propriétés riveraines.

### **ANNEXE**

(à ne pas confondre avec "extension")

Construction de moins de 20 m<sup>2</sup> à vocation de stockage, tel que caves, abri de jardin (qui a pour sa part une surface de moins de 12 m<sup>2</sup>), etc. Les vérandas ou constructions contenant des pièces habitables ne sont pas des annexes mais des extensions.

### **ARCHITECTE (SEUILS POUR RECOURIR À UN ARCHITECTE)**

Si la surface de plancher ou si l'emprise au sol sont supérieures à 170 m<sup>2</sup>, le recours à un architecte est obligatoire. Ce seuil est de 800 m<sup>2</sup> pour les constructions agricoles.

Sous ce seuil, le recours à l'architecte n'est pas obligatoire si le particulier construit pour lui-même (décret du 7 mai 2012).

### **BAIE**

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans un toit et son encadrement : fenêtre, porte ou lucarne.

### **C.A.U.E.**

Le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement est un organisme chargé de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'aménagement et des paysages, de conseiller les particuliers et les collectivités locales et de développer la sensibilisation, l'information et la formation.

### **CHÂSSIS DE TOITURE**

Il désigne à la fois l'encadrement fixe, les trappes de désenfumage ainsi que les fenêtres pour toits en pente, et leur élément ouvrant.

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

### COMPOSITION GÉNÉRALE DE LA FAÇADE

Proportion et assemblage de chaque élément (ouvertures, modénatures, etc.) de la façade définissant par leur position une structure de la façade et des rythmes visuels.

### CONCORDER

Entrer en correspondance, en accords, en concordance.

Dans le cadre de l'architecture et des paysages, des éléments concordants sont des éléments assortis, qui s'accordent ensemble par exemple par leur couleur, leur texture, leur effet, leur matériaux, leur volume, etc.

La concordance est réussie lorsqu'une sensation d'harmonie se dégage. Cela se produit soit parce que les éléments sont identiques, qu'ils présentent des similitudes ou bien parce qu'ils sont complémentaires et qu'ils se répondent.

La concordance n'est pas réussie lorsque les caractéristiques d'un bâtiment ou d'un paysage sont en désaccord entre eux, sont dissonants, discordants, divergeants ; par exemple lorsque les couleurs jurent entre elles, que les contrastes entre matériaux sont trop forts, que les volumes sont disgracieux.

### CONSTRUCTIONS "EN SECOND RIDEAU" OU "EN DRAPEAU"

Une construction en « second rideau » est une construction bâtie sur un terrain implanté pour tout ou partie à l'arrière d'une parcelle accolée au domaine public\* (une rue par exemple). Elle est accessible soit par une servitude de passage sur la première parcelle attenante à la rue, soit par un accès privatif, longeant la première parcelle. Dans le cas d'un accès privatif latéral, la parcelle ressemble à un drapeau et son bâton, d'où la nomination « construction en drapeau ».

### COUR COMMUNE

Espace (voie, place) privé permettant l'accès à au moins 2 habitations.

### DÉFRICHEMENT

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

### DOMAINE PUBLIC

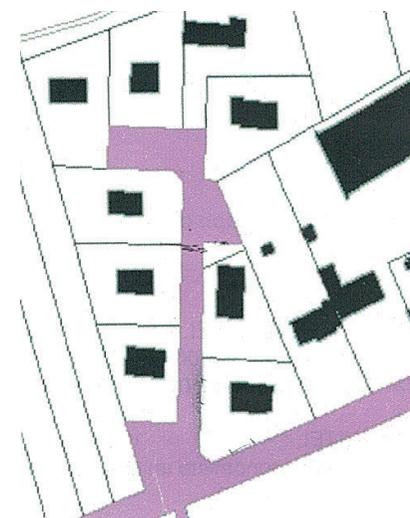
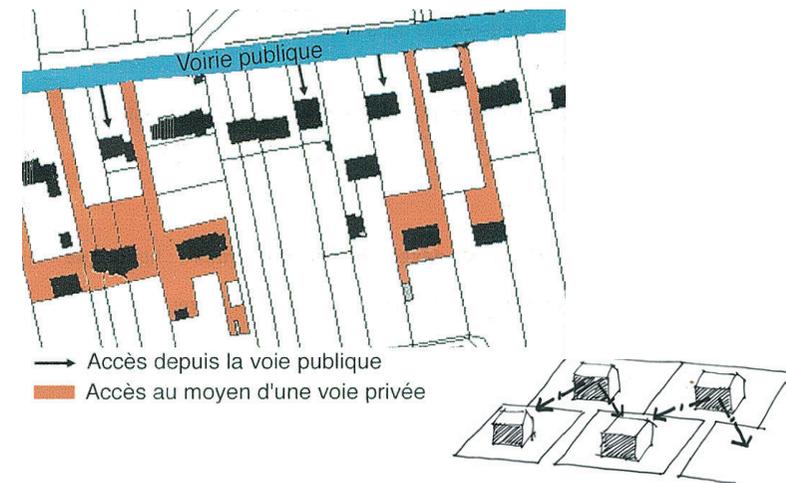
Tous les espaces publics qui appartiennent à la commune ou à l'État (voies, rues, emprises publiques, etc.) et affectés à une utilité publique (affectation à l'usage direct du public ou à un service public).

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) détermine la surface de plancher constructible (SHON) par rapport à la surface du terrain.

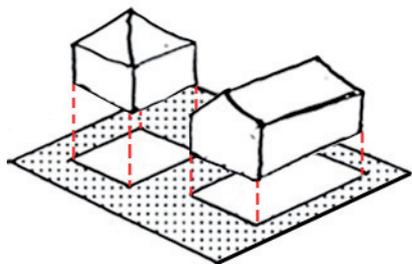
Exemple :  
Sur un terrain de 400m<sup>2</sup>, un COS de 0,5 permet de construire 200 m<sup>2</sup> de surface (SHON) rapportée au nombre d'étages autorisés.



Les constructions en drapeau (parcelles en rouge ci-dessous).



Les constructions organisées autour d'une cour commune (espace en violet ci-contre).



*L'emprise au sol d'une construction.*

### **ÉGOUT DU TOIT**

Partie basse de la couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Elle correspond à la projection verticale du volume du bâtiment.

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains, ainsi que les voies de chemin de fer, les cours d'eau et canaux, les rivages, les jardins publics, etc.

### **ÉOLIENNE**

D'un point de vue administratif, on distingue les éoliennes "domestiques" et les éoliennes "de grande hauteur". Les premières ont une hauteur inférieure à 12 mètres, les secondes égale ou supérieure à 12 mètres.

Les éoliennes "domestiques" ne sont pas soumises à un permis de construire. Un simple déclaration préalable signée du Maire de la commune suffit pour installer l'éolienne.

### **EXHAUSSEMENT**

Élévation localisée d'un terrain, notamment au moyen de remblais.

Les exhaussements du sol sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils ont une hauteur supérieure à 2 m et que leur superficie est de plus de 100 m<sup>2</sup>. Ils sont soumis à autorisation (permis d'aménager) lorsque leur hauteur est supérieure à 2 m et qu'ils font plus de 2 hectares de surface.

### **EXTENSION**

Est ainsi désigné un ajout à une construction existante, par exemple : une véranda ou une pièce à vivre supplémentaire. L'extension est définie par la volumétrie et la hauteur du bâtiment principal. La présence de l'adjonction modifie la surface et le volume du bâtiment. Elle est systématiquement accolée à la construction principale. (cf. aussi 'annexe').

### **EXTENSION MESURÉE**

Une extension mesurée correspond à une extension dont les dimensions sont inférieures au bâtiment principal auquel elle s'intègre.

L'extension "mesurée" doit prendre en compte la surface moyenne de la surface habitable sur le territoire. Enfin, cette mesure ne doit pas pénaliser les projets de réhabilitations, transformations de bâti existant.

La définition adoptée est: "une extension est mesurée jusqu'à constituer 100% de la surface habi-

table existante à concurrence de 250 m<sup>2</sup>."

### **FAÇADE**

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment ; on distingue la façade principale (qui peut être celle de la porte d'entrée principale, ou la façade sur rue, ou encore la façade exposée au midi), la façade arrière (à l'opposé de la façade principale), et les façades latérales, le plus souvent appelées pignons lorsqu'elles épousent la forme triangulaire du comble.

### **FAÎTAGE**

Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

### **FENÊTRE**

D'une façon générale, toute ouverture ménagée dans un mur ou dans un toit en pente pour l'aération et l'éclairage des locaux.

### **FRONT DE RUE**

Le front d'une construction est la face visible depuis le rue, la partie frontale, de cette construction. La multitude et l'alignement de parties frontales de constructions produit un front de rue.

### **GABARIT (EN ARCHITECTURE)**

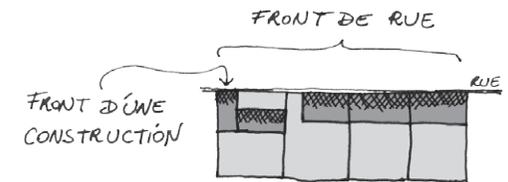
Le gabarit, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme. Un gabarit se décompose souvent en deux parties : une hauteur et une emprise au sol, le tout définissant un volume.

Le gabarit peut être formellement défini par un graphique qui indique les lignes droites ou courbes dans lesquelles doivent s'inscrire les constructions. On peut aussi définir le gabarit à appliquer sur deux bâtiments construits de part et d'autre d'une cour intérieure.

### **I.C.P.E.**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont "les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et monuments" (article 1er -loi n° 76. 663 du 19 juillet 1976).

Cette définition englobe un très large champ d'activités (industrielles, commerciales ou de services potentiellement polluantes) mais celles-ci sont définies précisément dans une nomenclature en fonction des substances utilisées par l'exploitation et des activités pratiquées, auxquelles sont affectées des seuils selon la quantité de produits, la surface de l'atelier, la puissance des machines, le nombre d'animaux, etc. Les ICPE sont régis par une réglementation nationale et peuvent être soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation du Préfet de département.



Le front de rue.

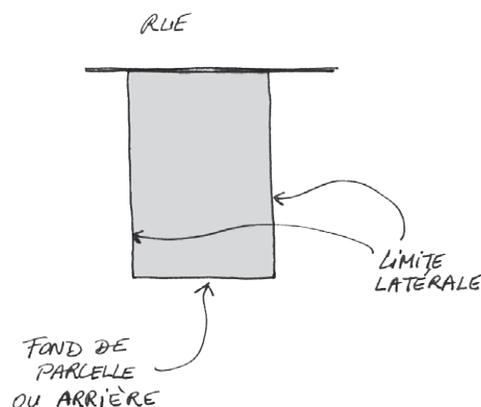
## INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, les installations et travaux divers, définis à l'article R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois.

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1,
- Les affouillements\* et exhaussements\* du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement\*, excède deux mètres,

Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en est de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1.

Les limites séparatives.



### LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Arrière de la parcelle ou côté situé à l'opposé de la rue. Le fond de la parcelle correspond souvent au fond du jardin.

### LIMITE LATÉRALE D'UNE PARCELLE

Limite de la parcelle autre que le côté rue et que le fond de parcelle. (cf. aussi 'limites séparatives').

### LIMITE PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC

Limite d'une parcelle en contact avec le domaine public. (cf. aussi 'domaine public').

### LIMITES SEPARATIVES

Limite d'une parcelle mitoyenne avec une autre parcelle du domaine privé = limite séparative latérale + limite de fond de parcelle.

### LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toit pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et fenêtre pour toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Il existe différentes typologies de lucarnes (cf à la planche de dessins).

**MODÉNATURE**

Caractéristiques des éléments architecturaux et de l'ornementation (en particulier les moulures) d'un bâtiment qui permettent d'en définir le style et parfois de le dater.

**MUR GOUTTEREAU**

Mur qui porte un versant de toiture et son égout, vers lequel s'écoulent les eaux de pluie.

**MUR BAHUT**

Muret bas servant de base à une colonnade ou à un rang de colonnettes (par exemple dans un cloître) ou à une clôture légère et ajourée de type grille ou grillage.

**MUR PIGNON**

Le mur pignon est le mur dont la partie supérieure est triangulaire et supporte les pentes du toit. Par exemple, une construction simple avec toiture à deux pans comporte 2 murs pignon et 2 murs façade. cf aussi 'façade'.

**NU**

On appelle « nu » le plan de référence d'une toiture ou d'une maçonnerie fine, hors moulurations ou débords. On parlera d'un châssis placé au nu de la couverture, c'est-à-dire sans surépaisseur.

**OUTEAU OU HOUTEAU**

Petite lucarne de ventilation des combles. L'outeau concerne surtout les couvertures en ardoise, et nécessite un ouvrage de charpente.

**OUVERTURE**

Peut désigner toute baie, tout orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

**PERSIENNE**

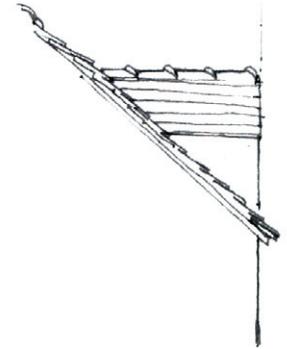
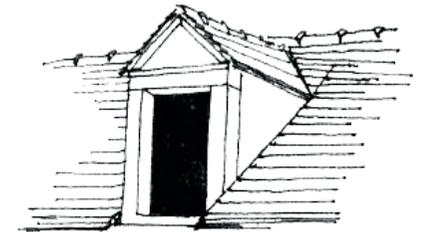
Contrevent constitué de plusieurs panneaux qui se replient les uns sur les autres pour tenir contre le tableau de la baie. Ces panneaux peuvent être persiennés sur l'ensemble ou seulement une partie de leur surface, c'est-à-dire constitués de lames inclinées servant à filtrer la lumière.

**RÉHABILITER**

Apporter le confort des normes d'aujourd'hui, rendre habitable le bâtiment.

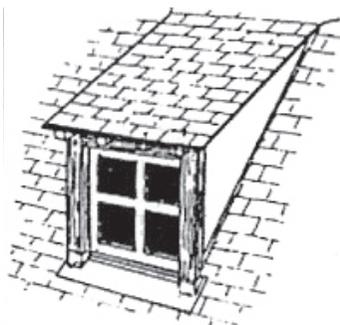
**RÉNOVER**

Rebâtir à neuf, donner un caractère neuf à un bâtiment.

*Lucarne au droit du mur**Lucarne au dessus de l'égout.**Lucarne pendante.**Lucarne type «chapeau de gendarme» ou «en guitare».*

Différentes typologies de lucarnes

d'après Le Petit Dicobat de Jean de VIGNAN, éd. Arcature, 1993.



lucarne rampante



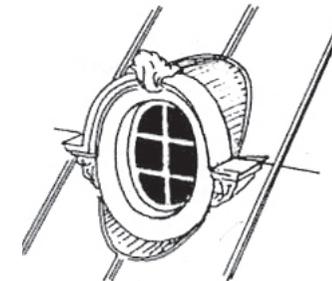
lucarne retroussée, ou à demoiselle; c'est aussi le vrai chien assis



lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet



lucarne à croupe, dite capucine



lucarne dite oeil-de-boeuf, à encadrement et habillage en zinc façonné



lucarne à demi-croupe, dite normande



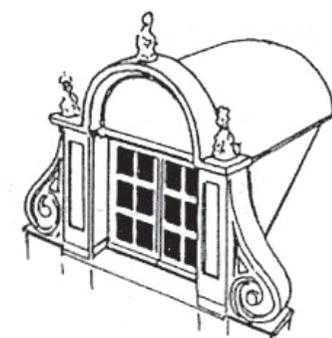
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite meunière, ou à foin



lucarne en guitare (V.sa charpente à ce mot)



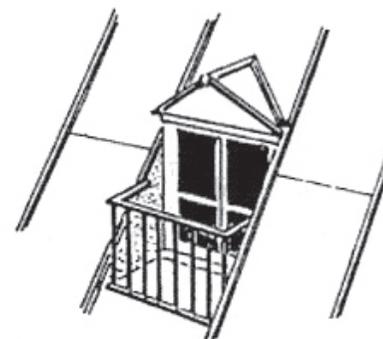
lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



lucarne à gâble

**RESTAURER**

Redonner au bâtiment son caractère.

**RETRAIT**

Distance entre l'alignement de la voie et la façade de la construction.

**SERVITUDES DES JOURS ET DES VUES (CODE CIVIL)****Les vues**

La "vue" est un aménagement pratiqué par un propriétaire dans une construction à partir duquel il peut plonger son regard sur le fonds voisin (terrasse, balcon, fenêtre, vasistas, etc.).

Il n'y a pas de distances à respecter si l'ouverture donne :

- sur un mur "aveugle" de la maison voisine,
- sur le toit du voisin,
- sur le ciel (cas des vasistas en vue d'éclairer les combles).

• La vue droite permet de plonger directement le regard sur la propriété voisine, sans se pencher ni tourner la tête. L'article 678 du code civil précise qu'il n'est possible d'exercer une vue droite sur le fonds voisin qu'à la condition qu'il y ait 1,90 mètres au moins entre la fenêtre et la limite de la propriété du voisin. Pour calculer cette distance, il faut se placer du côté du bâtiment de l'observateur :

- au niveau du parement extérieur de la façade lorsqu'il s'agit d'une fenêtre,
- au niveau de l'extrémité extérieure de la balustrade lorsqu'il s'agit d'un balcon ou d'une terrasse.

Du côté du voisin, on se place à la limite séparative\*. Lorsqu'un mur sépare les deux fonds, le calcul de la distance va dépendre de l'appartenance du mur :

- le mur appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,
- le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,
- le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur, ligne séparative des deux propriétés.

• La vue oblique permet de voir la propriété voisine mais en tournant la tête à droite ou à gauche et en se penchant. La distance minimale à respecter en cas de vue oblique est de 0,60 m. Elle se calcule en partant de l'angle de l'ouverture jusqu'à la limite séparative\*. Remarque : une vue illégale qui n'a fait l'objet d'aucune contestation pendant 30 ans, crée au profit de l'observateur une servitude.

### ***Les jours***

Il n'est pas permis de pratiquer des ouvertures classiques dans un mur construit en limite séparative\* : par hypothèse, de telles ouvertures constituent des vues droites au sens du code civil, qui impose une distance d'au moins 1,90 mètre entre le mur et la limite du terrain.

Toutefois, le code civil donne la possibilité d'aménager des "jours". Ce sont des aménagements qui ne laissent passer que la lumière, mais pas le regard ni l'air. Ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide, non transparent garni d'un treillis de fer (ils sont appelés «jours de souffrance»). Leur dimension n'est pas réglementée. Ils peuvent être aménagés uniquement :

- dans un mur mitoyen avec le consentement du voisin,
- sur des murs privatifs avec vue plongeante sur la propriété voisine.

L'aménagement de jours dans un mur situé en limite séparative\* mais non mitoyen ne nécessite pas l'accord du voisin. Ces jours doivent être placés à une certaine hauteur par rapport au plancher de la pièce qu'ils sont destinés à éclairer, soit à :

- 2,60 m au moins du rez-de-chaussée,
- 1,90 m si la pièce est située à l'étage.

Les jours constituent une simple tolérance qui ne donne pas lieu à l'établissement d'une servitude et n'empêche pas le voisin, en cas de besoin et sans intention de nuire, d'édifier une construction susceptible de masquer l'ouverture. Les juges apprécient au cas par cas, sur des considérations de fait, la qualification des ouvertures alors même qu'elles sont pratiquées sans respecter strictement les contraintes précisées ci-dessus. Il est tenu compte principalement de la possibilité ou non de regarder sans effort particulier, de manière constante et normale, sur le terrain voisin. Par exemple : il a notamment été jugé que des pavés de verre ne constituent ni des jours ni des vues au sens du code civil et ne sont donc soumis à aucune des dispositions s'y appliquant.

### ***SURFACE DE PLANCHER***

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, les surfaces hors œuvre brute (SHOB) et les surfaces hors œuvre nette (SHON) disparaissent pour ne parler que de "surface de plancher".

Cette surface correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toiture terrasse, balcons ne sont pas considérés comme des éléments clos et couverts.

Ne sont également pas des éléments clos et couverts :

- les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier,
- les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- les surfaces de plancher des locaux techniques (y compris les locaux de stockage des déchets) nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle,
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **UNITÉ FONCIÈRE**

Bien foncier constitué de l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

