

# TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)

---

## ► Caractère de la zone U

La zone U intègre les secteurs urbanisés de la commune, desservis par les réseaux collectifs de la commune. Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Cette zone est vouée à accueillir tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités économiques et artisanales ou des équipements, selon différents secteurs.

Nom de zones	Principales fonctions urbaines
<b>Secteur U</b>	Secteur urbanisé avec pour vocation principale l'habitat
<b>Secteur U1</b>	Secteur urbanisé avec pour vocation principale l'habitat — cœur du chef-lieu
<b>Secteur Ue</b>	Secteur destiné aux équipements publics
<b>Secteur Ux</b>	Secteur destiné aux activités économiques
<b>Secteur Ut</b>	Secteur destiné aux activités touristiques

## ► Risques

Certaines zones peuvent être concernées par les PPRI et PPRN, les projets situés dans ces secteurs devront s'y référer.

## ZONE U

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

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

##### Dans les secteurs U et U1 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation,
- Les industries et les nouveaux entrepôts,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules, containers.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

##### Dans les secteurs Ut :

- L'habitat permanent,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation,
- Les industries et les nouveaux entrepôts,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules, containers.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

**Dans les secteurs Ux :**

- Les activités commerciales, sauf celles citées à l'article 2,
- La création de nouveaux bâtiments d'habitation, sauf ceux cités à l'article 2,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

**Dans les secteurs Ue :**

- Toutes constructions ou occupations du sol sauf celles citées à l'article 2.

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

### En secteurs Ue sont autorisés sous condition :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

### En secteurs Ux sont autorisés sous conditions :

- Les dépôts et stockage de matériaux dès lors qu'ils restent temporaires et qu'ils soient liés à une activité économique.
- L'évolution des ICPE existantes sous réserve de ne pas augmenter les nuisances,
- Les activités commerciales rattachées à une activité artisanale existante sur la zone,
- L'extension des bâtiments d'habitation existant dans une limite de 20 % de l'emprise au sol de la construction existante,
- La création de locaux de gardiennage et de surveillance en lien avec les activités économiques.
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains,
- L'implantation d'activités économiques sous réserve d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°6 concernant le lieu-dit « Le Perret ».

### En secteurs U, U1, et Ut sont autorisés sous conditions :

- Les dépôts et stockage de matériaux dès lors qu'ils restent temporaires et qu'ils soient liés à une activité économique.
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains,
- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés,
- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique, artisanales sans nuisances, commerciales et de services, compatibles avec la fonction résidentielle ou touristique de la zone,
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme,
- Les aménagements de bâtiments d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage,
- Les annexes sont limitées à deux par tènement.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **► Article U3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1 Dispositions concernant les accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdit si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

## Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

### 3.2 Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

### 3.3 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. En cas de contraintes spécifiques liées à la configuration du terrain et/ou du tissu urbain cette largeur pourra être ramenée à 3,50 mètres minimum sur la portion contrainte. Cette réduction de largeur doit rester compatible avec la taille de l'opération.

Pour les opérations de plus de 5 logements, une largeur supplémentaire de 1,50 mètres minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

## ► Article U4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devront être conformes aux normes en vigueur.

## 4.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du P.L.U., toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

## 4.3 Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation,
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales si il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.(citerne enterrée)

Lors de l'instruction d'un permis de construire, la commune peut exiger aux pétitionnaires de fournir une étude justifiant les règles de conception et d'implantation des dispositifs, y compris d'étude d'infiltration.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés si possible au réseau d'évacuation des eaux pluviales à condition de faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

#### **4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.



#### 4.5 – Ordures ménagères/Collecte sélective

En fonction de la taille et de la situation de l'opération, la collectivité pourra exiger la mise en place d'aménagements adaptés à la collecte et au service des déchets (ordures ménagères et collectes sélectives).

##### ▶ Article U5 : Surface minimale des terrains

Non réglementé.

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

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

#### 6.1 – Règles générales (dans toutes les zones U)

Par rapport aux limites des voies ou des emprises publiques à modifier ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes.
- Soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Au regard de conditions d'accessibilité et de circulation, la collectivité pourra le cas échéant exiger le respect d'un recul supérieur pouvant aller jusqu'à 5 mètres minimum.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Sixt-Fer-à-Cheval.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

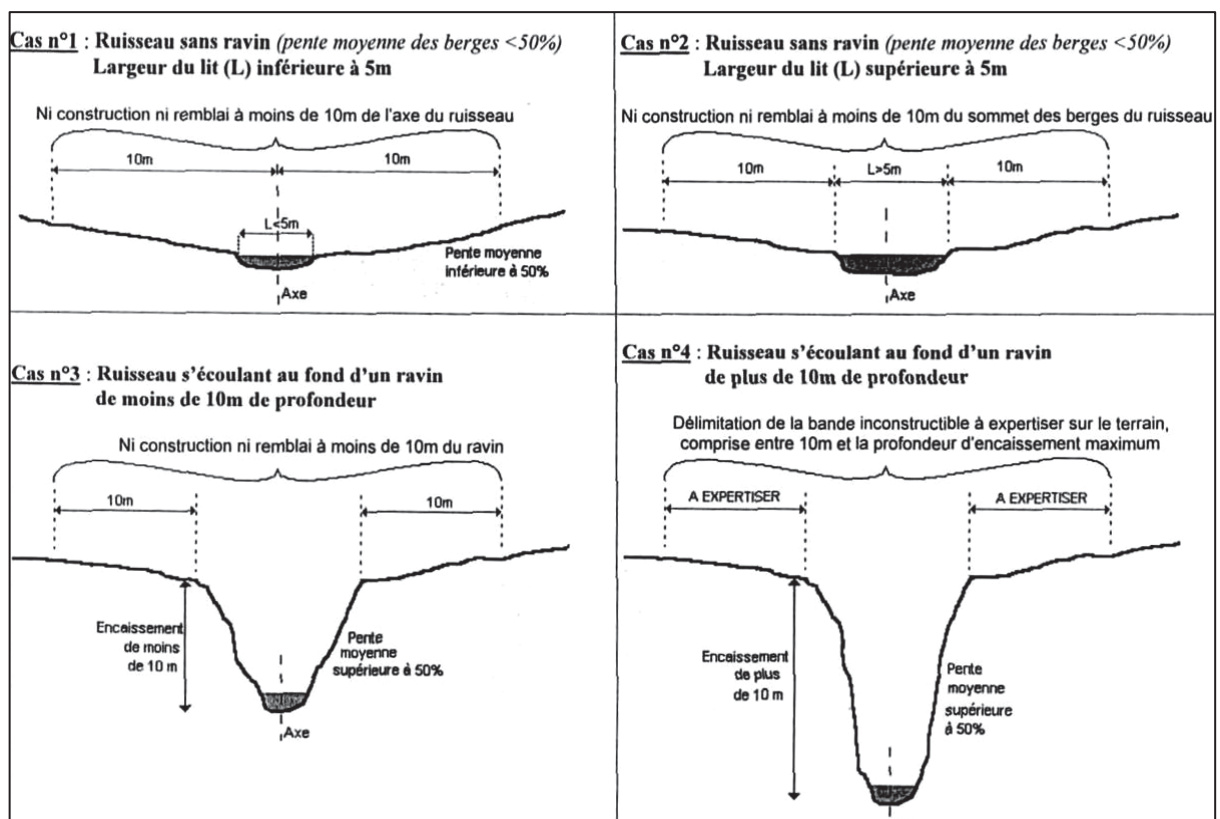
### Cas particuliers :

En cas de démolition, la reconstruction dans le même état initial est autorisée.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



*Reculs des nouvelles constructions/ extensions à respecter par rapport aux ruisseaux et cours d'eau.*

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

### 7.0 Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

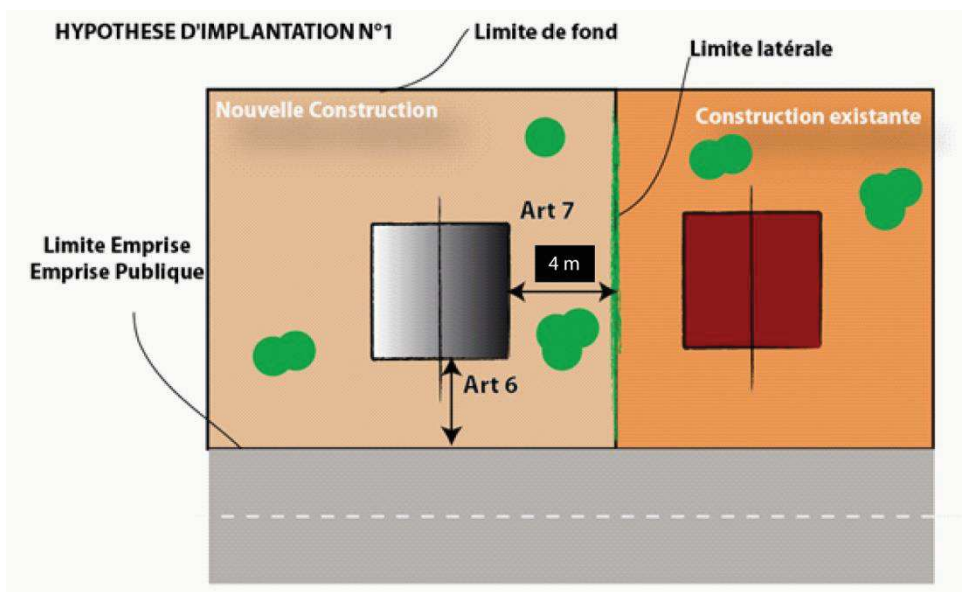
### 7.1 Règles générales (pour toutes les zones U)

Constructions principales :

L'implantation des constructions doit s'inscrire dans un des trois cas de figures suivants :

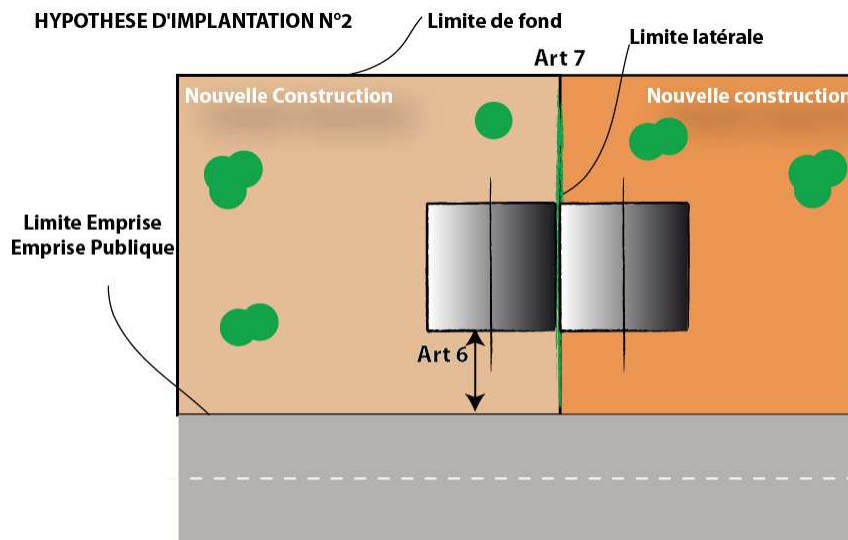
#### Hypothèse n°1

- Soit en respectant un recul de **4 mètres** par rapport aux limites des propriétés voisines en (schéma ci-dessous)



## Hypothèse n°2

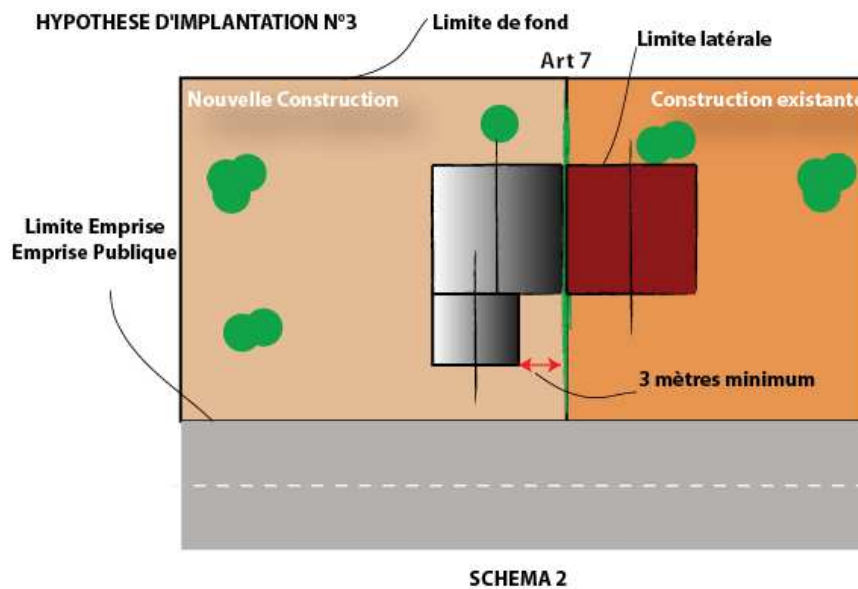
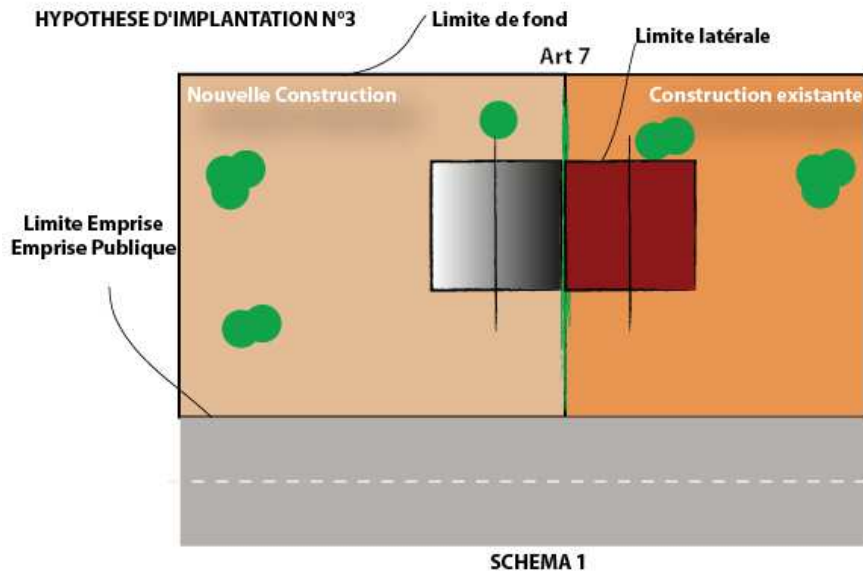
- soit sur la limite parcellaire en cas d'édification d'habitat mitoyen (construction simultanée) (schéma ci-dessous).



- Cette implantation peut être réalisée sur limite latérale ou sur limite de fond de parcelle.

## Hypothèse n°3

- Soit en appui sur une mitoyenneté existante. (Schéma ci-dessous). Dans ce cas de figure la construction projetée doit respecter les proportions du bâtiment existant ainsi que les ouvertures existantes, dans le respect du Code Civil. Dans la limite de propriété au prospect réglementaire de 3 mètres, la nouvelle construction peut être alignée en retrait des façades du bâtiment existant.

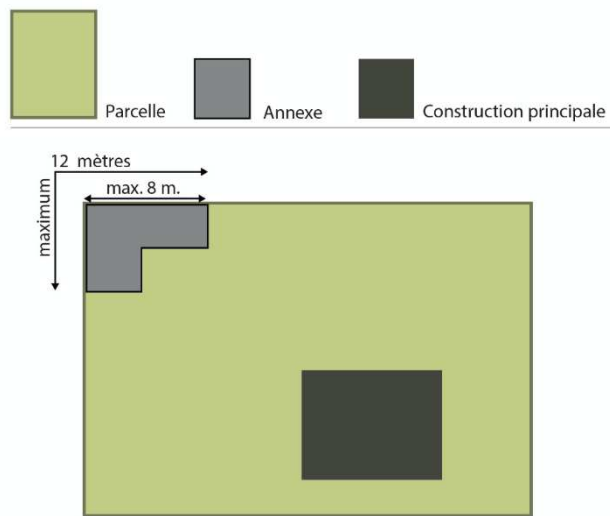


### Pour les constructions annexes :

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,

Les bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,50 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m. Voir schéma ci-dessous :



- Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.
- En cas de démolition, la reconstruction dans le volume initial est autorisée.

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

Non réglementé.

## ► Article U9 : Emprise au sol

### **Disposition concernant la construction principale :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est de :

U1	0,85
U	0,70
Ut	0,70
Ux	0,60

En zone Ue le CES n'est pas réglementé.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ► Article U10 : Hauteur maximale des constructions

### **10.0 Généralités**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pans,
- au point le plus haut pour les toitures terrasse.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères...).

### 10.1 Hauteur maximale des constructions

En zone U, U1, Ut :

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	<p>Dans le cas d'une toiture à pans :</p> <p>U et Ut : Moyenne de l'épannelage des constructions existantes sans dépasser 13 m au faîtage.</p> <p>U1 : 15 mètres.</p> <p>Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions est ramenée à : 2,50 mètres.</p>
Annexe à l'habitation	3,50 mètres

En zone Ux :

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	<p>Dans le cas d'une toiture à pans :</p> <p>Ux : 10 mètres.</p> <p>Dans le cas d'une toiture terrasse</p> <p>Ux : 3.50 mètres.</p>

En zone Ue, la hauteur n'est pas réglementée.

### 10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.



## ► Article U11 : Aspect extérieur

### 11.0 Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers,).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

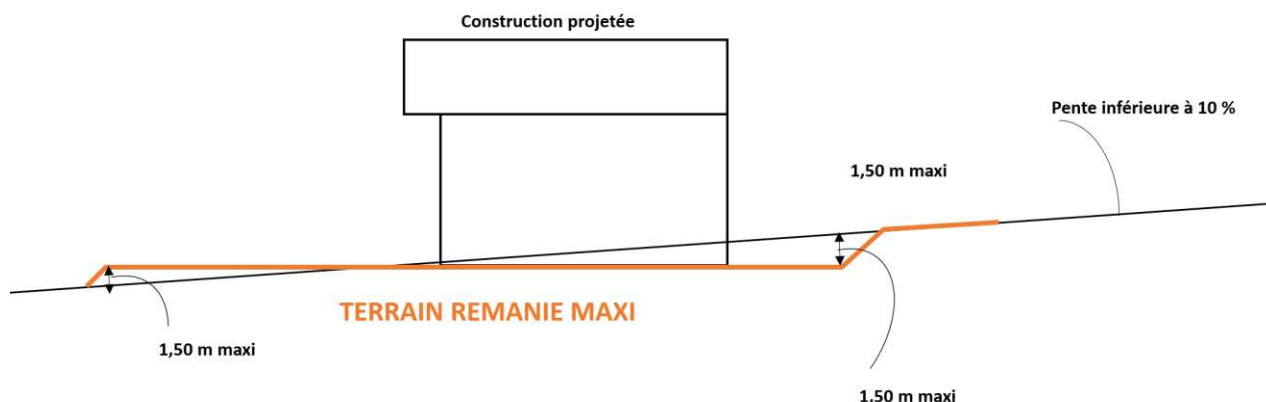
### Dans les secteurs ou pour les bâtiments concernés par une servitude de protection patrimoniale au titre du L. 151-19 du CU :

- Le permis de démolir est exigé.
- Pour toute réhabilitation, extension, changement de destination d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment en maintenant les ouvertures existantes et en préservant les pentes de toitures.

### 11.1 Implantation, volume, terrassement

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %, à l'exception des rampes d'accès aux stationnements souterrains. Dans les secteurs à pente supérieure à 10 % les remblais et les déblais devront être également être minimisés, cependant une tolérance pourra être appliquée à la hauteur des talus en fonction de l'insertion du projet dans son environnement. Dans ce cas de figure, la commune pourra exiger la réalisation d'une étude géotechnique pour démontrer que la construction n'aggrave pas le risque éventuel de glissement de terrain.



### **11.2 Aspect des façades**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés,...). Les sous-bassements en pierre de taille sont autorisés mais limités.

Les façades devront s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments traditionnels environnants.

Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes beige clair à ocre, gris, blanc cassé sur les sous-bassements.

Les façades d'aspects enduits et/ou pierre apparente et/ou bois sont autorisées, hors pastiche (chalet scandinave...). D'une façon générale le bois sera prédominant sur les pignons et sur les parties supérieures des façades, en liaisons avec le toit. Tous les éléments bois seront teintés de manière uniforme au « bois naturel ». Les bâtiments publics ne sont pas concernés.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières,

Les garde-corps des balcons et des loggias seront en bois avec des barreaudages verticaux. En zone U1, les balcons en fer forgé sont acceptés.

Les encadrements d'ouvertures pourront être réalisés en pierres assemblées, en cerne teinté blanc ou gris ou ocre. Quelques angles pourront être réalisés en pierres assemblées.

Volets :

Les volets roulants seront de teinte foncée. Les caissons devront être intégrés dans la façade.

Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.



## 11.4 – Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires qui pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

La mise en place d'arrêts de neige en toiture est obligatoire.

### 11.4.1 — Forme et volume des toitures

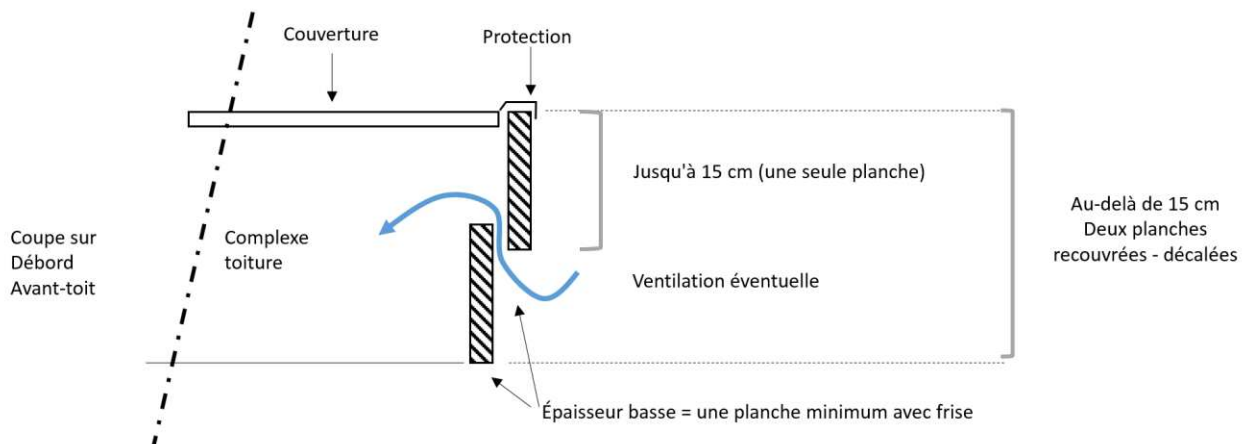
Les toitures sont à deux pans, les débords de toiture doivent être d'au moins 1 mètre hors égouts de toiture, sauf dans le cas d'un projet de construction (s) en mitoyenneté. Le sens d'orientation de la faîtière est parallèle à la pente, mais les éléments de liaisons seront avec une faîtière perpendiculaire à la pente. En cas de composition d'un ensemble il conviendra de composer les deux sens avec harmonie.

Pour les toitures à pans, la pente doit être de :

- 40 % (recommandé dans les noyaux anciens identifiés au titre du L.151-19)
- 40 % à 60 % dans les autres secteurs

Les croupes sont autorisées mais limitées, à savoir une seule par construction/chalet.

Les outeaux sont autorisés mais doivent avoir une pente de 60 % et ne sont pas accrochés au faîtage. Un seul outeau est autorisé par pan de toiture. Les châssis vitrés (baies intégrées à la pente du toit) sont autorisés. Les rives des pignons sont en double planche dès que l'épaisseur du complexe de toiture débordant dépasse 15 cm.



En zone U1, les chiens assis sont autorisés.

#### 11.4.2 — Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pans doivent être en tuiles ton ardoise, ou en ardoise, ou en tôle pré laquée couleur gris anthracite, ou en cuivre, ou en tôle à joints debout ton gris brun, ou en tôle rouillée.

Les toitures terrasse de liaisons doivent être végétalisées.

#### 11.5 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

#### 11.6 Eléments techniques

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété, ou une par « chalet ».
- Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.
- Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs doivent être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade,
- Les transformateurs EDF sont soumis à la réglementation générale concernant les toitures.

#### 11.7 Mobilier urbain

Les candélabres devront être cohérents avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

## ► Article U12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
<b>Habitation</b>	2 places par logement, dont 1 couverte. Pour les projets de 4 logements et plus : – 1 place visiteur pour 4 logements – 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée.
<b>Hôtels et restaurants</b>	1 place par chambre et 1 place pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restauration.
<b>Construction à usage commercial, artisanal, bureaux, services.</b> <b>Equipements publics ou d'intérêt collectif</b>	Adapté aux besoins de l'opération.

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols,
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs.

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

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

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

## ► Article U13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

### **13.0 – Généralités**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### **13.1 – Espaces Boisés Classés**

Les boisements recensés sur le document de zonage doivent faire l'objet d'une préservation. La coupe à blanc est interdite, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation des arbres. Ainsi, un rayon de « protection » de 5 mètres de non constructibilité (rayon par rapport au centre l'arbre). Il est rappelé que ces boisements sont soumis au R. 421-23.

### **13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé, pour chaque opération, la réalisation d'un coefficient d'espace vert :

- traité en espace paysager en pleine terre sur au moins **10 %** de sa surface d'un seul tenant et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet.

### **En secteur identifiés au titre du L.151-19 :**

Compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

## SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### ▶ Article U14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

### ▶ Article U15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

### ▶ Article U16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires. Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.