

---

# **Dispositions générales**



## CHAPITRE I : Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme.

### ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement couvre l'ensemble territoire de la commune d'UNIEUX.

### ARTICLE DG 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

2.1 Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- R 111.2 : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- R.111.3.2: Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R 111.4 Refus pour desserte insuffisante.
- R111.14.2: Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- R 111.15 : Directives nationales d'aménagement.
- R 111.21 : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

2.2 Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L 111.9, L 111.10, L 111-7 au L 111-11, L 123.5, L123.7, et L313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

a) Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

b) A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

c) Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 123.7).

d) Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L313.2 - alinéa 2).

### 2.3 Prévalent sur les dispositions du PLU :

- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 86-1920 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation. Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C. Rhône-Alpes) sur les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers), prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique.
- La loi relative au développement et à la protection de la Montagne (loi 85.30 du 9 janvier 1985).
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plans d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.
- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.

2.4 Dans le cas où les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme sont différentes de celles d'un lotissement approuvé avant l'opposabilité du PLU aux tiers, ce sont les dispositions du PLU qui s'appliquent si elles sont plus restrictives que celles du lotissement. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

2.5 Tout projet de construction situé en bordure des rivières l'Ondaine, de l'Egotay et de La Triollière devra être transmis pour avis au service hydraulique de la DDT

## 2.6 Zones inondables

A l'intérieur des zones submersibles définies par les études du contrat de rivière, ainsi que sur les autres parcelles riveraines des ruisseaux, les autorisations d'occupation du sol sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (J.O. du 10 avril 1994) ;
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables (J.O. du 14 juillet 1996).

## 2.7 Mines

\* Contraintes minières : dans le passé, des exploitations minières se sont développées sur le territoire de la commune. Celle-ci fait partie des communes concernées par l'inventaire minier. Dans les secteurs situés à proximité d'éléments miniers recensés sur les cartes tels que zones d'affaissement minier, fouilles d'affleurement de couches ou anciens puits connus, une information plus complète sera donnée aux utilisateurs du sol sous forme de notice qui sera adressée lors de toute demande d'autorisation d'occupation du sol.

## **ARTICLE DG 3 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Définition du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le quotient de la surface construite au sol (projection du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus) par la surface du terrain d'assiette.

## **ARTICLE DG 4 - CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE ET A DECLARATION**

- Constructions soumises à permis de construire article L 421.1 du code de l'urbanisme.
- Utilisations du sol exemptées de permis de construire et soumises à déclaration articles L 422.1, L 422.2, R 422.2 et suivants.
- Clôtures articles L 441.1 à L 441.3 - R 422.4 à R 422.11.
- Installations et travaux divers articles R 442.1 et suivants.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du Président du Conseil Général (en application de l'article L113-2 du code de la voirie routière du Président du Conseil Général du 30 mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

## **ARTICLE DG 5 - PROTECTION DES LACS, PLANS D'EAU, ET COURS D'EAU**

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25 m de largeur. Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc. sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 65.409 du 28 mai 1965).

## **ARTICLE DG 6 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Selon l'article R 123-11 du code de l'urbanisme, les zones U (urbaines), AU (à urbaniser), A (agricoles) et N (naturelles) sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques du règlement.

### 6.1 Les zones urbaines :

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

- ZONE UA : Cette zone correspond aux parties centrales de la commune dans lesquelles l'habitat est implanté principalement en ordre continu.  
Elle comprend 2 sous-secteurs :
  - UAin situé en zone inondable,
  - UAp d'intérêt patrimonial (bourg ancien).
  
- ZONE UCa : Cette zone correspond aux secteurs d'extension du bourg.  
Elle comprend 8 sous-secteurs :
  - UCaa correspondant aux secteurs d'habitat ancien (cité ouvrière)
  - UCaa in correspondant aux secteurs d'habitat ancien (cité ouvrière / secteur du Pertuiset) en zone inondable ;
  - UCab correspondant aux secteurs d'habitat collectif ;
  - UCabin correspondant aux secteurs d'habitat collectif en zone inondable ;
  - UCaap correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (La Fenderie) ;
  - UCaap in correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial en zone inondable ;
  - UCaapco correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (secteur du Pertuiset) en zone de corridor écologique ;
  - UCaapco in correspondant à une zone d'habitat ancien d'intérêt patrimonial (secteur du Pertuiset) en zone de corridor écologique et en zone inondable.
  
- ZONE UCb : Cette zone correspond aux secteurs d'extension du bourg à dominante de bâti récent construit en ordre discontinu (principalement maison individuelle).  
Elle comprend 3 sous-secteurs :
  - UCbin correspondant aux secteurs situés en zone inondable ;

- UCbco correspondant aux secteurs en zone de corridor écologique ;
- UCbcoin correspondant aux secteurs situés en zone inondable et en zone de corridor écologique.
- ZONE UL : Cette zone est réservée à une vocation de loisir.  
Elle comprend 1 sous-secteur :
  - ULin situé en zone inondable.
- ZONE UD : Cette zone correspond aux secteurs en assainissement autonome qu'il n'est pas prévu de raccorder au réseau d'assainissement collectif à court terme.
- ZONE UF : Cette zone est réservée aux activités industrielles ou artisanales.  
Elle comprend 1 sous-secteur :
  - UFin situé en zone inondable.
- ZONE UFa : Cette zone correspond à une zone d'activité, d'artisanat et de commerces existants.  
Elle comprend 1 sous-secteur :
  - UFain situé en zone inondable.

## 6.2 Les zones à Urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- ZONE AU : zone à urbaniser non équipée par les réseaux, urbanisable suite à une révision ou à une modification du Plan Local d'Urbanisme.
- ZONE AUa : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, insuffisamment équipée par les réseaux et urbanisable selon les conditions d'aménagement et d'équipement définies

dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement. Elle comprend un sous-secteur : la zone AUb dont l'urbanisation est différée dans le temps. Elle ne pourra être urbanisée que 5 ans après de la date d'approbation du PLU.

- ZONE AUf : zone à urbaniser à vocation principale d'activité industrielle et artisanale, insuffisamment équipée par les réseaux et urbanisable selon les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement.
- ZONE AULpco : Il s'agit d'une zone de loisir existante, située en site inscrit des gorges de Loire et dans le corridor écologique.

### 6.3 Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites «zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2<sup>ème</sup> & de l'article R 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- Aco correspondant à la zone agricole située dans le secteur repéré comme corridor écologique ;
  - Ain correspondant à la zone agricole située en zone inondable.
- ZONE AhL : Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité, réservé à des constructions liées à des équipements de loisirs en lien avec l'activité du centre équestre, ainsi qu'aux bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.

### 6.4 Les zones de richesse naturelle à protéger :

Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 6 sous-secteurs :

- Nin correspondant à la zone naturelle située en zone inondable ;
- Nco correspondant à la zone naturelle située dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire ;
- Ncoin correspondant à la zone naturelle située dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire, et située en zone inondable ;



- Npco correspondant à la zone naturelle située dans le site classé des gorges de Loire, et dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire ;
- Npcoin correspondant à la zone naturelle située dans le site classé des gorges de Loire, dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire, et en zone inondable ;
- Npco1 correspondant à la zone naturelle située dans le site classé des gorges de Loire, dans le secteur repéré comme corridor écologique à l'échelle du sud Loire, et en réserve naturelle régionale.

#### 6.5 Les orientations d'aménagement et de programmation :

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles sont détaillées dans la pièce n°3a du dossier de PLU. Ce document comporte des recommandations d'aménagement écrites et graphiques.

#### 6.6 Les espaces boisés à conserver ou à créer :

Ils sont repérés selon une trame spécifique sur le plan de zonage (pièce n° 5 du PLU).

#### 6.7 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés avec un quadrillage et un n° sur le plan de zonage (pièce n°5 du PLU), et sont énumérés dans le document n° 6 du PLU.

## **ARTICLE DG 7 - ADAPTATIONS MINEURES**

### 7.1 Selon l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1, 2, 14 et 15 du règlement de chaque zone.

7.2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, ne peuvent être accordés que des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

7.3 Selon l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme dans certains cas.

## **ARTICLE DG 8 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

8.1 Zones urbaines

La reconstitution de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

8.2 Zones naturelles et agricoles

Selon l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstitution dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les 5 ans suivant le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

## **ARTICLE DG 9 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCES (DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES)**

Rappel :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique et privée, directement à une voie privée ou publique, ou indirectement par un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement institué par application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie routière.

Les règles ci-après sont applicables aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

9.1 Accès :

9.1.1 Les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent, quelles que soient les conditions réglementaires de circulation et de stationnement en vigueur dans la voie considérée :

- être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé ;
- aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- permettre l'intervention aisée des services de secours, d'incendie et de collecte des ordures ménagères.

9.1.2 Chaque fonds ne disposera, en principe, que d'un seul accès véhicule, sauf nécessité reconnue en raison de considérations fonctionnelles, techniques ou de sécurité, de la nature ou de l'importance du programme.

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

9.1.4 Les accès véhicules sont interdits sur les sentiers piétonniers, les pistes cyclables ou cavalières, les voies express et les autoroutes.

9.1.5 Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

9.1.6 Les accès devront respecter le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

9.1.7 Les garages et les portails sont conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

9.1.8 Le point de départ des rampes d'accès dont la déclivité est égale ou supérieure à 10 % devra être placé à 3 m de la limite des voies, de la limite qui en tient lieu, ou de la rampe de recul imposée à l'article 6 (prescriptions graphiques).

Dans les zones UF, A et N et leurs secteurs et sous-secteurs, cette distance est portée à 5 m.

9.1.9 Dans le cas où l'implantation des constructions est concernée par une marge de recul imposée à l'article 6 (prescriptions graphiques), un alignement ou un emplacement réservé, le niveau des accès véhicules sera compatible avec le niveau de la voie existante ou à modifier.

9.1.10 Les aires de livraison des activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et des commerces de plus de 500<sup>2</sup> de surface de vente seront aménagées en dehors de la voie publique.

9.1.11 Le long des routes départementales suivantes, hors du périmètre d'agglomération, une marge de recul, par rapport à l'axe de la voie, devra être respectée. Les constructions seront implantées conformément aux plans de zonages et au tableau ci-dessous.

9.1.12 Les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent, quelles que soient les conditions réglementaires de circulation et de stationnement en vigueur dans la voie considérée permettre l'intervention aisée des services de secours, d'incendie et de collecte des ordures ménagères en marche avant.

TABLEAU DES MARGES DE REcul INDIQUEES PAR LE CG 42

Catégorie	Marges de recul minimum pour les nouvelles constructions par rapport à l'axe	
	Habitations	Autres constructions
RD 25	25 m	20 m
RD 3	35 m	25 m
RD 25-2	-	-

## 9.2 Voiries :

9.2.1 Les voies auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de protection civile. Elles devront également être adaptées aux véhicules de ramassage des ordures ménagères.

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

9.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

9.2.4 Les voies de desserte devront en priorité être maillées et déboucher sur les voies ou ébauches de voies existantes.

9.2.5 Les voies à forte pente devront être proscrites et la desserte devra se faire au plus près des courbes de niveau.

## **ARTICLE DG 10 - DESSERTe PAR LES RESEaux (DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES)**

### 10.1 Eau potable :

10.1.1 Toute construction (d'habitation ou d'activité) ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

10.1.2 En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation de la construction à partir d'eau de source peut être autorisée sous réserve que l'eau soit conforme aux prescriptions et aux règles sanitaires départementales après avis de l'autorité compétente.

10.2 Assainissement : Pour toute construction nouvelle, ou en cas de travaux affectant les réseaux d'assainissement pour les constructions existantes, les réseaux seront obligatoirement de type séparatif, et ceci quelle que soit la nature du réseau communal existant (unitaire ou séparatif). Les raccordements seront conformes aux prescriptions du règlement de Service « Eau et Assainissement ».

#### 10.2.1 Eaux usées :

10.2.1.1 L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.

10.2.1.2 Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.

10.2.1.3 Dans le cas d'un réseau public d'assainissement séparatif, le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.

10.2.1.4 L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de l'autorité compétente.

10.2.1.5 Lorsque l'extension ou l'aménagement d'une construction existante non raccordée au réseau d'assainissement collectif nécessite une adaptation de l'installation d'assainissement non collectif, la réalisation préalable d'une étude pédologique de la parcelle est fortement recommandée afin de déterminer la filière d'assainissement la plus appropriée. Le choix et le dimensionnement de la filière doivent être faits au cas par cas, de façon à être adaptés au projet et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans tous les cas, les eaux et matières usées doivent être traitées conformément aux prescriptions des textes réglementaires relatifs aux fosses septiques et aux appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments divers, et évacuées conformément aux prescriptions des textes précités après avis de l'autorité compétente.

#### 10.2.2 Eaux pluviales :

10.2.2.1 Lorsque le réseau public de collecte des eaux pluviales (« unitaire » ou « eaux pluviales strictes ») existe :

- l'écoulement des eaux pluviales des surfaces revêtues devra être organisé de manière à ce que ces dernières soient recueillies et déversées dans ce réseau dans les conditions définies au paragraphe 10.2.2.4.
- Toute construction ou aménagement doit être raccordé à ce réseau.

10.2.2.2 En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales (« unitaire » ou « eaux pluviales strictes »), l'écoulement des eaux pluviales des surfaces revêtues devra être organisé de manière à ce que ces dernières soient dispersées avant leur arrivée sur le domaine public.

10.2.2.3 Dans le cas d'un réseau séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

10.2.2.4 Lors de la création ou de la modification de surface imperméabilisée (parking, voirie, extension d'une construction existante, démolition/reconstruction...), le constructeur sera tenu de réaliser un dispositif permettant de réduire les débits instantanés déversés au réseau (bassin de retenue, chaussées réservoirs, noues, etc.).

Ce dispositif de gestion des eaux pluviales sera dimensionné conformément aux dispositions figurants dans le zonage d'eau pluvial figurant en annexe du dossier.

Tous les types de dispositif sont autorisés sauf les puits d'infiltration, les sols étant généralement inaptes à cette technique (sauf si une étude géotechnique prouve le contraire).

Pour limiter les débits de fuite d'eaux pluviales, il est recommandé la mise en place de volumes de stockage sur la parcelle, en amont de l'exutoire.

Pour les permis d'aménager et les permis groupés, les bassins à ciel ouvert ne sont pas autorisés. Il est imposé un dispositif commun à l'ensemble de la surface à aménager (parties privatives + parties communes) situé en partie commune. Les rétentions individuelles à la parcelle dans les lotissements pavillonnaires sont conseillées mais ne rentre pas en compte dans le calcul de débit de fuite.

Sont concernés par ce qui précède :

- toutes les opérations dont la surface du tènement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m<sup>2</sup> et ayant pour effet d'augmenter la surface imperméabilisée existante de plus de 20 %, voirie et parking compris.
- Tous les cas de reconversion – réhabilitation dont la surface imperméabilisée est supérieure à 400 m<sup>2</sup>. La surface imperméabilisée considérée est celle de l'opération globale.
- Tous les parkings de plus de 10 emplacements.

### 10.3 Autres réseaux :

Les lignes de branchements privés (électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.) devront être enterrées.

#### 10.3.1 Télévision et vidéocommunication (câble) :

*Rappel : la procédure d'installation d'antenne parabolique est régie par l'article R 421.1 du Code de l'Urbanisme.*

L'antenne collective est obligatoire.

#### 10.3.2 Obligations spécifiques au réseau téléphonique :

L'infrastructure du réseau téléphonique est à la charge du constructeur ainsi que les pré-câblages des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés. Les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement au réseau existant. Ces ouvrages devront être en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de

permis de construire (cf. article L 332.15 du Code de l'urbanisme, décret du 12 juin 1973 et arrêtés du 22 juin 1973 et 3 mai 1983).

## **ARTICLE DG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES)**

### 11.1 Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé qu'à la condition que certaines prescriptions particulières soient observées si la construction par son implantation, son volume, son aspect général ou certains détails de ses façades est de nature à porter atteinte à l'environnement.

### 11.2 Tenue des parcelles :

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- Les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.
- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.
- En ce qui concerne les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur du déblai ou du remblai, constituant le sol fini, ne doit pas excéder 1 m, mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel. Pour des terrains dont la pente générale excède 15%, la hauteur des déblais en amont des bâtiments n'est pas réglementée.
- En ce qui concerne les autres types de bâtiments, et lorsqu'il y a nécessité de création d'une plateforme, support de leur assiette, celle-ci devra être orientée de façon à prendre en compte au mieux, la topographie des lieux et à minorer ainsi les terrassements. Pour des terrains dont la pente est supérieure à 15 %, la hauteur des déblais en amont sera supérieure à celle des remblais en aval.

### 11.3 Constructions neuves

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris des piscines et vérandas) seront en harmonie avec paysage naturel ou bâti existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

- simplicité des formes,
- harmonie des couleurs,
- harmonie des volumes,
- intégration dans le site.

#### 11.3.1 Toitures

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe.  
Les pans de toiture devront être plans (sans cassure) : cf. esquisse ci-après à titre indicatif



La pente des toitures sera comprise entre 20 et 40%.

Les tuiles devront être de couleur rouge, et devront respecter la palette de couleur établie par le SMAGL et consultable auprès du syndicat ou en mairie.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments de liaison entre 2 volumes, à condition de présenter des dimensions inférieures à 4 m,
- lorsqu'il s'agit de terrasses accessibles et aménagées,
- lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées,
- lorsqu'elles s'intègrent dans une cohérence architecturale.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) et les éoliennes devront être intégrés aux bâtiments sur lesquels ils sont implantés.

Ils seront installés de préférence en toiture plutôt qu'en façade.

La couverture des bâtiments annexes pourra être réalisée dans d'autres matériaux que celle des bâtiments principaux à condition qu'elle soit réalisée dans la même tonalité de couleur que la toiture du bâtiment principal.

D'autres types de couvertures pourront être réalisés si elles résultent de la mise en œuvre de nouvelles technologies liées à la protection de l'environnement et au développement durable.

#### Cas des bâtiments agricoles et industriels

Ils devront être conformes aux prescriptions édictées par le SMAGL.

Les bâtiments type tunnel sont autorisés :

- d'une manière générale les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25% et 45% dans le sens convexe sauf dans le cas de tunnel
- des pentes inférieures à 15% sont autorisées sur de grandes surfaces (supérieures à 500 m<sup>2</sup>), dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

#### 11.3.2 Façades :

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être, tels les bétons grossiers, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres etc. Les matériaux n'ayant pas une tenue



suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.

Dans les zones d'intérêt patrimonial repérées avec un indice « p » (UAp, UCaap, UCaapco, UCaapcoin, UCaapin, AULpco, Np, Npco, Npcoin, Npco1, Npco1in), les tuiles devront être de couleur rouge, et devront respecter la palette de couleur établie par le SMAGL et consultable auprès du syndicat ou en mairie.

### 11.3.3 Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,8 m.

Conformément au code civil, elles seront constituées :

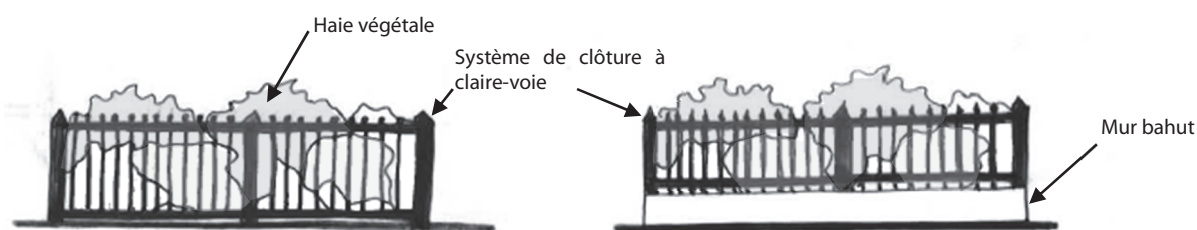
- soit d'une haie végétale constituée de préférence d'essences locales variées comprenant des arbustes à feuilles caduques (voir la liste d'essences locales recommandées par le SMAGL en annexe du présent règlement),
- soit d'un système à claire-voie léger en bois, métal, PVC ou autre matériau doublé ou non d'une haie végétale (cf. croquis ci-dessous à titre indicatif),
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que la façade principale de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou autre matériau d'une hauteur maximum de 1,2 mètres, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale (cf. croquis ci-dessous à titre indicatif).

Cette hauteur maximum de 1,8 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière.

- Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes. Quoiqu'il en soit leur hauteur maximum sera limitée à 1,8 m.
- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture.

Dans les zones de corridors écologiques, repérées par un indice « co » dans le plan de zonage (UCAapco, UCaapcoin, UCbcoin, UCbco, AULpco, Aco, Nco, Npco, Npcoin, Npco1, Npco1in), les clôtures seront constituées :

- soit par une haie végétale réalisée de préférence d'essences locales variées comprenant des arbustes à feuilles caduques (voir la liste d'essences locales recommandées par le SMAGL en annexe du présent règlement),
- soit d'un système à claire-voie léger réalisé de préférence en bois ou en métal, doublé d'une haie végétale, permettant le passage et la protection des petits animaux (hérissons, grenouilles...).



#### 11.3.4 Antennes

Les antennes paraboliques seront admises

#### 11.3.4 Antennes :

Les antennes paraboliques seront admises dans les cas suivants :

- pose favorisée en toiture et en arrière-cour, de manière à être les moins visibles de l'espace public,
- couleur de ton neutre en harmonie avec la couleur de toiture existante, le blanc étant exclu,
- les câbles d'antenne devront être installés à l'intérieur des bâtiments.

#### 11.3.5 Autres éléments techniques

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation. Il sera aménagé hors du domaine public, et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

#### 11.4 Restaurations, extensions, surélévations ou modifications des bâtiments repérés au titre de l'article L -123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme ou situés dans les zones UAp, UCaapco, UCaapcoïn, AUlpco dans le plan de zonage

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux.
- En ce qui concerne la transformation des bâtiments initialement à usage d'activité, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristiques : portails, sheds, ouvertures, ou tous autres éléments caractéristiques repérés dans les fiches réalisées dans l'étude patrimoine et figurants en annexes du rapport de présentation...).
- Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.
- Il est recommandé, pour les bâtiments anciens de construction saine, de ravalier les façades, de faire ressortir l'appareillage d'origine, d'utiliser, si possible les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin.
- Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particulier. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.
- Les jambages et linteaux devront être en harmonie avec les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme initiale.