

# DÉPARTEMENT DU CHER

## COMMUNE DE PIGNY

### PLAN LOCAL D'URBANISME RÈGLEMENT D'URBANISME

<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; aménagement</p> <p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine 06 . 12 . 70 . 05 . 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse &amp; aménagement</p> <p>■</p> <p>Anne CAZABAT Architecte du Patrimoine Architecte D.P.L.G. D.E.A. d'Histoire socio-culturelle</p>	<b>MODIFICATIONS :</b>	<b>1102</b>
	Suite à l'avis des services	
	Suite à l'enquête publique	
	<b>Avril 2013</b>	
<b>RÉVISION PRESCRITE EN DATE DU 21 MARS 2011 PROJET ARRÊTÉ EN DATE DU 02 MAI 2013 APPROUVÉ EN DATE DU</b>		

#### Atelier Atlante – Architecte Paysagiste

14 allée François 1<sup>er</sup> 41000 BLOIS - Tél. 09 65 20 06 32 - Fax. 02 54 42 73 04

Courriel : atelier.atlante@gmail.com

#### ■ Bureau d'Etudes – Aménagement, Urbanisme, Architecture

Tél. 02.47.05.23.00 – Fax. 02.47.05.23.01 – www.be-uaa.com

S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8100 €, R.C.S. TOURS 439 030 958, N° ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : BE-AUA@wanadoo.fr  
Siège : 69, rue Michel Colombe 37 000 TOURS – Agences : Bât 640 Zone aéroportuaire, 36 130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varye 18 000 BOURGES  
g r o u p e B.E.-A.U.A. / A T R I U M A r c h i t e c t u r e : e n s e m b l e , n o u s d e s s i n o n s v o t r e a v e n i r...

## **SOMMAIRE**

<b>Titre 1 : Dispositions générales</b>	<b>03</b>
<b>Titre 2 :</b>	<b>17</b>
<b>U : zone urbaine à vocation mixte</b>	<b>18</b>
<b>Uy : zone urbaine réservée à l'accueil d'activités</b>	<b>27</b>
<b>Titre 3 :</b>	<b>33</b>
<b>1AU : zone à urbaniser en priorité</b>	<b>34</b>
<b>1AUy : zone à urbaniser à vocation d'activités</b>	<b>41</b>
<b>A : zone agricole</b>	<b>48</b>
<b>N : zone naturelle et forestière</b>	<b>55</b>
<b>Annexes opposables :</b>	<b>61</b>
1. Liste des bâtiments et ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme	<b>62</b>
2. Bâtiments repérés hors ensembles numérotés de 1 à 4 et domaines agricoles « Plaine » et « le Chaumois »	<b>63</b>
3. Nuancier de couleurs / annexe article 11 de chaque zone	<b>72</b>
<b>Annexes informatives - recommandations :</b>	<b>73</b>
4. Extrait du DICOBAT – planche Lucarnes	<b>74</b>
5. Fiches « Eaux pluviales »	<b>75</b>

# TITRE 1

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U.**

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de PIGNY.

### **ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS**

- 1) Les règles du plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui demeurent applicables.<sup>1</sup>
- 2) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au P.L.U..

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RÉSERVÉS**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U) est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

- Les zones urbaines « zones U » (U, Uy) : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les zones à urbaniser « zones AU » (1AU1, 1AU2) : 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 1AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 2AU n'ont pas une

---

<sup>1</sup> Confère textes du Code de l'Urbanisme en annexe du présent règlement d'urbanisme

capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »<sup>2</sup>.

- Les zones agricoles « zones A » (A, Ae, Ah) : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- Les zones naturelles et forestières « zones N » (N, Ne, Nj): secteurs, 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.

Les zones urbaines (U) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ; les zones à urbaniser (1AU et 2AU), les zones agricoles (A), les zones naturelles et forestières (N) auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III ;

Le plan de zonage comporte également les terrains inscrits comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (articles L.123-1, L.123-17, L.423-1 et suivants, R.123-10, R.123-12 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DU RÉGLEMENT DE P.L.U. COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

##### 1° Rappel concernant les clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

---

<sup>2</sup> Extrait de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme

## 2° Bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent être accordées que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble, ou les changements d'affectations partielles des occupations ou utilisations du sol dans la mesure où elles sont conformes aux caractères de la zone, ou qui tout au moins n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles ;

Aux conditions fixées par les articles 3 à 13, les demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables ne peuvent donc être accordées que pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes, et pour permettre une extension destinée notamment à rendre mieux habitable un logement, ou s'il s'agit de bâtiments recevant des activités, afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance.

En outre, exception peut être faite des articles 8 à 10, dans le cas de changement de destination de bâtiments existants donnant lieu à instruction de demandes de permis d'aménager, de construire et les déclarations préalables.

## 3° Application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

### ***Protection du cadre bâti***

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

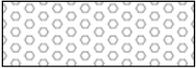
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches figurant en annexe du présent règlement.
- En application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

### ***Protection du cadre naturel***

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques, se répartissent en deux catégories :

- les espaces boisés classés, soumis à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme,
- les bosquets, boqueteaux, les haies bocagères et les arbres remarquables à conserver ou à réaliser, soumis à l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme,

Les prescriptions qui se rapportent aux éléments de paysage à protéger figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Bosquets boqueteaux 	Ces secteurs privés ou publics jouent un rôle important dans la préservation des coteaux, ils retiennent les eaux de ruissellement et évitent les éboulements de terrain. Leur présence est indispensable. Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur. Tout déboisement, si nécessaire, doit se faire en plusieurs fois et doit être compensé par la plantation de nouveaux arbres adaptés au terrain. Le dessouchage est interdit, sauf cas exceptionnel.
Haies bocagères 	Plantées en limite de propriété, elles structurent le paysage et délimitent le parcellaire agricole. enjeu paysager structurant les haies sont un refuge pour la faune et la flore. Elles jouent un rôle majeur dans le maintien de la biodiversité en assurant des corridors verts pour beaucoup d'espèces. Elles ont de plus une importance géologique par le maintien des terres et limitent le ravinement. Leur conservation est indispensable. Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leurs mises en valeur. Tout déboisement, si nécessaire, doit se faire en plusieurs fois et doit être compensé par la plantation de nouveaux arbres adaptés au terrain
Arbres remarquables 	Ces sujets sont « inscrits » dans le paysage communal, souvent isolés et de grandes tailles, ils constituent des points d'appel dans le paysage. Toute végétation arborée constitue un maillon dans la trame verte et les corridors écologiques, ils représentent des relais entre réservoirs de biodiversité. Les plantations repérées sur le plan sont à conserver. Toute coupe doit être compensée par la plantation de nouveaux arbres, de même essence ou à défaut de même stature.

## **ARTICLE 6 : PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

### **Article R111-4 du Code de l'urbanisme**

Modifié par le décret n°2007-18 du 5 janvier pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme (journal officiel du 6 janvier 2007).

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques seront transmis au service régional de l'archéologie d'Orléans pour instruction.

De plus, il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

## **ARTICLE 7 : LOTISSEMENTS APPROUVÉS DEPUIS PLUS DE 10 ANS**

Dans les lotissements de plus de 10 ans à compter de la date de l'arrêté autorisant leur création, et dans la mesure où le maintien de la règle du lotissement n'aura pas été décidé, seul s'applique le règlement du P.L.U. approuvé.

## **ARTICLE 8 : ANNEXES OPPOSABLES ET INFORMATIVES**

**Deux annexes opposables** relative à l'application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme « protection bâtie »

- 1. Liste des bâtiments et ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme
- 2. Règlement bâtiments repérés hors ensembles numérotés de 1 à 4 et domaines agricoles « Plaine » et « le Chaumois »





Une annexe applicable dans l'article 11 de chacune des zones, à l'exception des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

- 3. Nuancier de couleurs

#### **Annexes informatives - recommandations**

Une annexe relative à l'application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme « protection bâtie » :

- 4. Fiches de recommandations – grange du Plassy

Une annexe applicables dans l'article 11 de chacune des zones, à l'exception des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

- 5. Forme de lucarnes

Une annexe applicable dans l'article 4 de chacune des zones :

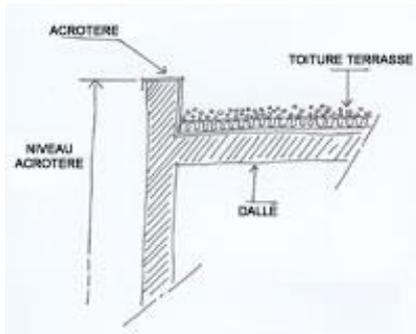
- 6. Eaux pluviales

### **ARTICLE 9 : LEXIQUE**

**Abords** : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

**Accès** : Correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

**Acrotère** : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



**Adjonctions : Affouillement** : Action de creuser le sol.

**Alignement** : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

**Baie** : Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

**Bardage** : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

**Bâtiments annexes** : Désignent des constructions liées à une habitation et situées sur la même unité foncière que celle-ci (garage, atelier, buanderie, locaux techniques, ...)

**Biomatériaux ou bâtiments biosourcés** : Selon le décret du 19 avril 2012 : des matériaux d'origine végétale ou animale peuvent être utilisés lors de la construction de bâtiments. Ces matériaux sont communément qualifiés de «biomatériaux» ou de matériaux «biosourcés» : il s'agit notamment du bois et de ses dérivés, du chanvre, de la paille, de la plume ou de la laine de mouton.

**Camping (HLL, camping car, caravanes)** : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

**Carrière / gravière** : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

**Châssis de toit** : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile, ou parfois fixe, percée sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique.

**Chaussée** : partie (s) de la route normalement utilisée (s) pour la circulation des véhicules  
Article R110-2 du code de la route.

**Chemins ruraux** : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. Article L. 161-1 du code de la route.

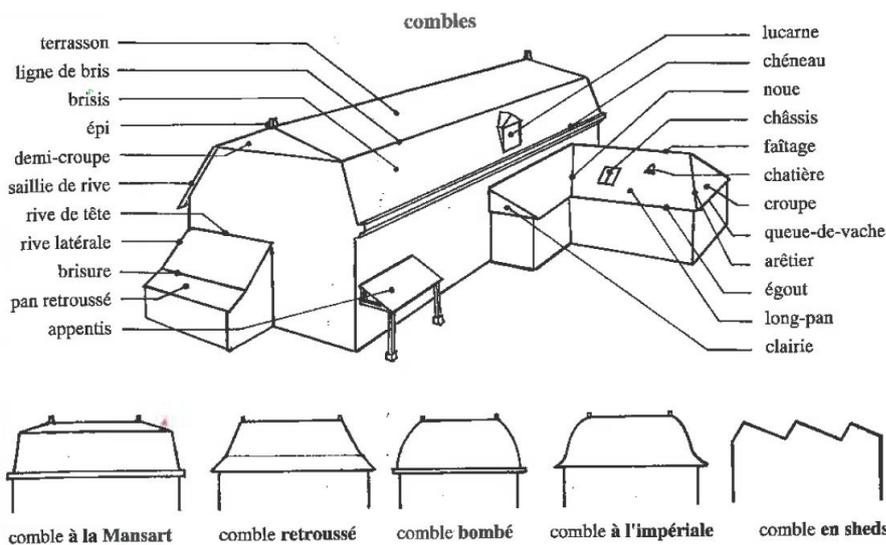
**Clôture** : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite

séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

**Combles** : Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Source : Dicobat



**Composteur collectif** : Mise à disposition pour un quartier d'habitation de contenants collectifs permettant de déposer les déchets organiques par famille.

**Construction** : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

**Construction enterrée** : Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

**Construction principale** : Peut constituer une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

**Eaux pluviales** : Voir fiche technique annexe n°6 du présent règlement d'urbanisme.

**Egout de toiture** : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code l'urbanisme).

**Emprises publiques** : Tout espace public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics,...

**Enduit** : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

**Energies renouvelables** : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

**Epannelage** : En urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Il représente la ligne haute du gabarit des constructions.

**Exhaussement** : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

**Extension** : C'est un ajout à une construction existante qui ne peut en aucun cas représenter une surface supérieure à la construction d'origine. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension communique avec la constructions existante, à la différence d'une annexe.

**Façade** : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

**Faitage** : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

**Gabarit** : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

**Gaz à Effet de Serre (GES)** : Composés chimiques naturellement présents dans l'atmosphère qui emprisonnent une partie de la chaleur solaire, réchauffant la surface de la Terre. L'activité humaine augmente considérablement leur concentration, ce qui provoque un réchauffement global et anormal et contribue au changement climatique. Les principaux gaz à effet de serre sont l'ozone, le CO<sub>2</sub>, et le méthane.

**Habitat collectif** : Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble.

**Habitat individuel** : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

**Houppier** : Cime d'un arbre qui a été ébranché, à laquelle on n'a laissé qu'un bouquet de tiges.

**Impasse** : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

**Intégration architecturale des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques** : l'intégration architecturale consiste à ce que les panneaux photovoltaïques épousent parfaitement la surface de l'édifice ou de l'édicule sur lequel ils prennent place. Le contour de la surface en panneaux photovoltaïques doit être ininterrompue entre la base et le sommet du toit. Dans la mesure du possible, cette surface en panneaux épouse les rives latérales du pan de toiture sur lequel ils sont posés, à tout le moins, un côté, l'autre côté étant arrêté selon une ligne verticale. Les cadres métalliques et châssis seront de teinte foncée, afin de limiter la brillance et l'effet « alu » qui se perçoivent fortement dans le paysage.

**Limites séparatives / limites parcellaires** : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

**Lotissement / opération groupée** : Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux et de télécommunication.

**Modénature** : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

**Niveau** : Étages constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 4 niveaux = R + 3 étages.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

**Ouvrage techniques** : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, d'équipements de production de chaleur, ...

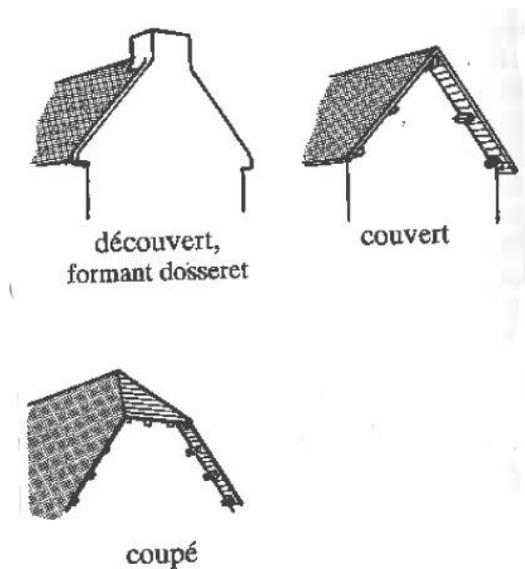
**Performances énergétiques** : La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de son bâti, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables, le solaire thermique et photovoltaïque, la pompe à chaleur, le puits canadien, octroie une performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation.

**Pergolas** : Construction généralement en bois qui sert de support aux plantes grimpantes.

**Unité Fonctionnelle (UF)** : C'est l'unité de référence dans l'Analyse de Cycle de Vie. Elle permet d'exprimer les impacts sur un élément représentatif et bien caractérisé d'une construction, pendant une durée de vie prédéterminée (appelée aussi Durée de Vie Typique – DVT).

**Personne à Mobilité Réduite (PMR)** : Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple : personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau internationale validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (*source : CERTU*)

**Pignon** : Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Source : Dicobat

**Plancher** : Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

**Préau** : Partie couverte et ouverte sur l'extérieur située dans une cour, un espace public.

**Recul** : C'est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

**Retrait** : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

**Rez-de-Chaussée** : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

**Servitudes** : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

**Sol ou terrain naturel** : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

**Sous-sol** : Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

**Stationnement aérien** : Stationnement à l'air libre, ouvert, non couvert ou couvert par une pergolas ou un préau.

**Terrain ou unité foncière** : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

**Terrain d'assiette** : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

**Toiture terrasse** : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

**Voie / Voirie de circulation** : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route.  
Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

## NOTA

### Chaque chapitre des titres II et III

comporte 16 articles traitant des rubriques ci-après :

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

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Article 3 : Accès et voiries
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux 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 maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

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

- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)
- Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale
- Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# TITRE 2



## **ZONE U**

La ZONE U est la partie urbaine du territoire communal de PIGNY correspondant à l'ensemble des secteurs urbanisés à vocation mixte : habitat, commerces, services, activités et équipements.

Soit, le centre bourg ancien de Pigny, le secteur de Villeneuve, le hameau de Lizy et leurs développements successifs.

Un certain nombre de bâtiments portés en rouge sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, confère liste annexe opposable n°1.

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

### **ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone U, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôts ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
  - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, toute démolition est interdite sans autorisation de la commune.
- De plus, pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et numérotés de 1 à 4, aucune extension n'est autorisée.

De plus, dans le secteur de Pigny/Villeneuve sont interdites toutes constructions avec sous-sols, enterrés ou non.

### **ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone U :**

- les aménagements des bâtiments et installations existants, dont la destination et les activités ne sont pas envisagées dans la zone, à condition qu'il s'agisse d'aménagements et travaux conservatoires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
- les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale de vente au détail ou artisanale ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'ils soient limités à un par unité foncière, à la date d'application du présent P.L.U..
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 2 du présent règlement d'Urbanisme.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE U3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

#### Voirie :

- Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou de desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :
  - à l'importance et à la destination des constructions projetées sans que la chaussée ne soit inférieure à 3.50 mètres,
  - aux besoins de circulation du secteur,
  - aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies en impasse devront être limitées au maximum et aménagées uniquement lorsqu'aucune autre solution ne peut être envisagée. Dans ce dernier cas, elles doivent être limitées à une longueur n'excédant pas 30 mètres entre la parcelle la plus éloignée que cette impasse dessert et l'axe de la voie publique en libre accès (non en impasse) sur laquelle elle se raccorde.
- Différencier les voies cyclables et les voies piétonnes : attribuer des largeurs minimales différentes selon le type de voie douce :
  - 1,5 m pour une bande cyclable ou une piste cyclable unidirectionnelle,
  - 2,5 m pour une piste cyclable bidirectionnelle,
  - 1,5 m pour une venelle piétonne,

### **ARTICLE U4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1 - Alimentation**

##### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

##### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité ;

##### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

#### **2 – Assainissement – eaux usées**

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

##### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis, par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

## **3 - Eaux pluviales**

### **Secteur de Lizy**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est obligatoire,
  - Les cuves de récupération des eaux pluviales d'un volume :
    - supérieur à 2m<sup>3</sup> seront enterrées,
    - inférieur à 2m<sup>3</sup> pourront être aériennes à condition d'être implantées en arrière du bâtiment, depuis le domaine public ou masquées par un bardage bois ou un écran végétal.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »  
*(Les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R.1321-43 du code de la santé publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.)*

### **Secteur de Pigny-Villeneuve**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).

## **4 – Défense incendie**

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.
- L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

## **5 – Éclairage public**

- Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

## **ARTICLE U5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE U6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme numérotés de 1 à 4, aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante.
- **Pour les autres éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 2 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- **Dans les autres cas :**
  - Les constructions principales doivent être implantées en retrait avec une distance minimale de 3 m de l'alignement, ou de la limite de voie privée qui en tient compte ;
  - Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises (constructions à l'alignement ou avec un recul inférieur à 3.00 m) :
    - afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.
    - pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et voisines, lorsqu'il existe déjà un bâti à l'alignement ou proche de l'alignement.
    - dans le cadre de la réalisation d'une opération d'ensemble sur des terrains isolés non encore construits.
- Les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière de la construction principale.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2.00 m.

## **ARTICLE U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et numérotés de 1 à 4, aucune extension ne devra venir modifier l'implantation existante.
- **Dans les autres cas :**
  - Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 4.50 m à l'égout du toit sur cette limite.
  - En retrait de la limite séparative, celui-ci doit être au moins de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite (s) séparative (s) ou en retrait avec un minimum de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

## **ARTICLE U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

- Sans objet

## **ARTICLE U9 –EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la parcelle.

## **ARTICLE U10 - HAUTEURS**

- **Pour l'ensemble des éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme aucune modification de hauteur n'est autorisée.
- **Dans les autres cas :**
  - Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles ;
  - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit ;
  - Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.
  - Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier ;

### **Cas particuliers :**

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

## **ARTICLE U11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

- **Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 2 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- **Dans les autres cas :**

Sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 3 du présent document. Le nuancier concerne les hangars, les menuiseries et ferronneries ainsi que les enduits.

**Des dispositions différentes** aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable (toitures végétalisées, maisons bioclimatiques, maisons innovantes...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

### **2. Dispositions particulières**

#### **2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités, sont interdits :**

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- La suppression des modénatures et décors existants ;
- La suppression des volets battants ;
- Les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles (inférieur à 60 cm de diamètre) ou de teintes sombres ou transparentes ;

- Les volets roulants posés sur châssis de toit dès lors qu'ils dépassent du plan de la couverture ;
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel à la chaux.
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun-rouge nuancé et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

## **2.2 Bâtiments d'activités :**

### **sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- Toutes parties translucides de couverture non pérennes.

## **2.3 Clôtures, forme et matériaux**

### **sont interdits :**

Sur limites séparatives :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres ;

Sur voie publique :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1.50 mètres ;
- Les grillages non doublés d'une haie vive champêtre ;
- Les matériaux qui ne sont pas adaptés à la constitution d'une clôture, et les systèmes de brise vues d'origine non végétale.

## **2.4 Abris de jardins et abris à bois :**

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

### **sont interdits :**

- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.
- Les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

## **2.5 Jardins d'hiver et « vérandas »,**

### **sont interdits :**

- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

### **Sont préconisées :**

- Les ossatures qui sont constituées d'éléments « fins » de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

## **ARTICLE U12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- Une place de stationnement par construction neuve (hors extension et changement de destination) sur la parcelle lorsque cette dernière le permet ;
- En cas d'impossibilité de stationnement sur la parcelle (bâti existant à l'alignement et implanté en limites séparatives ou lorsqu'un retrait existant ne permet pas le passage ou le stationnement d'un véhicule), il n'est pas exigé de place de stationnement sur la parcelle, le stationnement sera reporté sur un parc public de stationnement.
- Stationnement vélo :
  - Bâtiments à usage d'habitation collective : une surface de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 3 logements,
- Les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

## **ARTICLE U13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable.
- Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace végétalisé en pleine terre.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions ;
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
  - La plantation d'espèce invasives est proscrite ;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans l'ensemble de la zone U.

### **ARTICLE U15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sont autorisées les installations techniques qui respectent les normes, notamment acoustiques, en vigueur.

**ARTICLE U16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.



**ZONE Uy**

La ZONE Uy correspond à une zone d'activités, elle est située au sud du hameau de Lizy.

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

### **ARTICLE Uy1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone Uy, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
  - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;

### **ARTICLE Uy2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone Uy, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :**

- les aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités ;
- les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale,
- les parcs de stationnement à condition qu'ils soient paysagés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des locaux d'activités ou leur fonctionnement et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **ARTICLE Uy3 - ACCÈS ET VOIRIE**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile :
  - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité : Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
  - Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité »

## **ARTICLE Uy4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Alimentation**

#### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

#### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

#### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

#### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis, par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **3 - Eaux pluviales**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage des espaces verts, lavage de la voiture...) est obligatoire,
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

*(Les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R.1321-43 du code de la santé publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.)*

### **4 – Défense incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

## **5 – Éclairage public**

Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

## **6 – Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Les systèmes de stockage pourront être mutualisés selon la destination des constructions.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

## **ARTICLE Uy5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- sans objet

## **ARTICLE Uy6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5.00 mètres ;
- L'implantation de la construction devra permettre d'optimiser la lumière naturelle en fonction de la nature de l'activité.

## **ARTICLE Uy7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions, ouvrages ou installations peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimum de 3 m.

## **ARTICLE Uy8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

- Sans objet

## **ARTICLE Uy9 –EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

## **ARTICLE Uy10 – HAUTEURS**

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
  - 9,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activités.

## **ARTICLE Uy11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 3 du présent document. Le nuancier concerne les hangars, les menuiseries et ferronneries ainsi que les enduits.

#### **Traitement des façades**

Est interdit l'emploi à nu en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

#### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 m sauf impératifs de sécurité.

#### **Abords**

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public. La plantation de ces espaces est à rechercher.

### **ARTICLE Uy12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

### **ARTICLE Uy13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
  - La plantation d'espèce invasives est proscrite ;
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés ;

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uy14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet

### **ARTICLE Uy15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sont autorisées les installations techniques qui respectent les normes, notamment acoustiques, en vigueur.

**ARTICLE Uy16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

# TITRE 3



## **ZONE 1AU**

La zone 1AU est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'une certaine importance.

Elle comprend deux secteurs 1AU1 et 1AU2 réservés pour la création d'opération d'ensemble favorisant la mixité.

Ces secteurs font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation opposable aux tiers.

Tout aménagement réalisé dans cette zone devra être compatible avec les prescriptions de l'OAP.

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

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :**

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage industriel et/ou d'entrepôt ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières,
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de campings de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, et notamment :
  - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés,
- les constructions nouvelles avec sous-sol enterré ou non ;

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

**Les secteurs 1AU1 et 1AU2** sont réservés pour la création d'opération d'ensemble favorisant la mixité des programmes, ils nécessitent la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

**Sont soumises à conditions particulières :**

- les constructions artisanales, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone, que les besoins en infrastructures et réseaux ne soient pas augmentés de manière significative ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- les matériaux combustibles à condition qu'ils soient à usage domestique ;
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou ouvrages autorisés dans la zone ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'utilité publique.
- les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'ils soient limités à un par unité foncière.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

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

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**Accès :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.

- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile :
  - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité : Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 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.

#### Voirie :

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies sur les secteurs 1AU1 et 1AU2.
- Différencier les voies cyclables et les voies piétonnes : attribuer des largeurs minimales différentes selon le type de voie douce :
  - 1,5 m pour une bande cyclable ou une piste cyclable unidirectionnelle,
  - 2,5 m pour une piste cyclable bidirectionnelle,
  - 1,5 m pour une venelle piétonne,

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

### **1 - Alimentation**

#### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

#### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

#### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

### **3 – Eaux pluviales**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- Le cheminement de l'eau (fossés, noues...) existant et/ou à créer ne sera pas couvert, sauf impératif technique.
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve aérienne ou enterrée, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est obligatoire.

- Les cuves de récupération des eaux pluviales d'un volume :
  - supérieur à 2m<sup>3</sup> seront enterrées,
  - inférieur à 2m<sup>3</sup> pourront être aériennes à condition d'être implantées en arrière du bâtiment, depuis le domaine public ou masquées par un bardage bois ou un écran végétal.
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »  
*(Les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R.1321-43 du code de la santé publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.)*

#### **4 – Défense incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

#### **5 – Éclairage public**

Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions principales nouvelles doivent être édifiées soit :
  - à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou projetées,
  - avec un retrait compris entre 2,50 mètres et 5,00 mètres. Dans ce cas, les constructions devront comporter au moins un élément constitutif de l'ensemble constructif en limite parcellaire de la voie publique ou privée (ex : mur de clôture, appentis, pergolas)
  - avec un retrait justifié supérieur à 5 mètres, quand l'implantation et l'orientation de la construction à usage d'habitation nécessiteront un tel retrait de façon à bénéficier au maximum de la lumière naturelle.
- Sauf impératif technique, les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière des constructions.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2.00 m.

### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, avec dans ce dernier cas un minimum de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite (s) séparative (s) ou en retrait avec un minimum de 2.50 mètres, pour tout point de la construction.

### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

- Sans objet

### **ARTICLE 1AU 9 –EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEURS**

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 9.00 m au faîtage ou 7,00 mètres à l'égout du toit dans le cas d'une toiture terrasse.
- La différence des hauteurs entre deux bâtiments contigus ne doit pas excéder un niveau habitable.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.

#### **Cas particuliers :**

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

### **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **1. Dispositions générales**

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

**Des dispositions différentes** aux articles qui suivent peuvent être autorisées afin de permettre des constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable (toitures végétalisées, maisons bioclimatiques, maisons innovantes...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, dans le site.

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

## 2. Dispositions particulières

### 2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes, hors bâtiments d'activités,

#### sont interdits :

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- Les toitures terrasses non végétalisées ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun-rouge nuancé et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable ;

### 2.2 Bâtiments d'activités :

#### sont interdits :

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les couvertures dont l'aspect (formes et couleurs) n'est pas celui de l'ardoise ou de la tuile de ton brun-rouge nuancé et qui ne sont pas de formes régionales à l'exception des toitures permettant la mise en place de solutions liées au développement durable ;

### 2.3 Clôtures, forme et matériaux

#### sont interdits :

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres en limite séparative ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1.50 mètres sur rue ;
- Les matériaux de récupération, et les systèmes de brise vue d'origine non végétale.

### 2.4 Abris de jardins et abris à bois :

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un seul par îlot de propriété)

#### sont interdits :

- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.
- Les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

### 2.5 Jardins d'hiver et « vérandas »,

#### sont interdits :

- Les soubassements qui ne sont pas traités en matériaux identiques, soit à la structure proprement dite de l'ouvrage à construire, soit à ceux du bâtiment sur lequel l'ouvrage est appuyé.

#### Sont préconisées :

- Les ossatures qui sont constituées d'éléments de même nature et de même teinte que les menuiseries des bâtiments principaux existants sur le terrain d'assiette.

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- 1 place de stationnement par logement créé en individuel ou en logements intermédiaires, la deuxième place nécessaire au logement sera reportée sur un parking public prévu à cet effet au sein de la zone.
- Stationnement vélo :
  - Bâtiments à usage d'habitation collective : une surface de 2 m<sup>2</sup> par tranche de 3 logements,
- Les aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

### **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les espaces paysagers devront intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues, fossés...);
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et arborés ;
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
  - La plantation d'espèce invasives est proscrite ;

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans l'ensemble de la zone 1AU.

### **ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sont autorisées les installations techniques qui respectent les normes, notamment acoustiques, en vigueur.

### **ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

**ZONE 1AUy**

La zone 1AUy est une zone naturelle équipée ou située à proximité immédiate des réseaux existants où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme.

Elle correspond à une zone d'activités.

Elle est située au nord-ouest du bourg de Pigny, dans le prolongement du site de l'actuel silo agricole.

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

### **ARTICLE 1AUy1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone 1AUy, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping de tous types ;
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
  - les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
  - les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés ;

### **ARTICLE 1AUy2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone 1AUy, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions particulières :**

- les aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités ;
- les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale,
- les parcs de stationnement à condition qu'ils soient paysagés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;
- les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des locaux d'activités ou leur fonctionnement et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités,
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

### **ARTICLE 1AUy3 - ACCÈS ET VOIRIE**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Les voies d'accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile :
  - La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité : Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
  - Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité »

## **ARTICLE 1AUy4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Alimentation**

#### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés sont obligatoirement enterrés ;
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

#### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

#### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées existant

- Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

#### Réseau de collecte des eaux usées domestiques ou assimilées inexistant

- Dans le cas de terrains non desservis, par le réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées directement sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **3 - Eaux pluviales**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage des espaces verts, lavage de la voiture...) est obligatoire,
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

*(Les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R.1321-43 du code de la santé publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.)*

### **4 – Défense incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

## **5 – Éclairage public**

Pour l'éclairage public des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses.

## **6 – Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. Les systèmes de stockage pourront être mutualisés selon la destination des constructions.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage, la ventilation des locaux et leur nettoyage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

## **ARTICLE 1AUy5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- sans objet

## **ARTICLE 1AUy6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5.00 mètres ;
- L'implantation de la construction devra permettre d'optimiser la lumière naturelle en fonction de la nature de l'activité.

## **ARTICLE 1AUy7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les constructions, ouvrages ou installations peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimum de 3 m.

## **ARTICLE 1AUy8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

- Sans objet

## **ARTICLE 1AUy9 –EMPRISE AU SOL**

- Sans objet

## **ARTICLE 1AUy10 – HAUTEURS**

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
  - 9,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activités.

## **ARTICLE 1AUy11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les aménagements et les extensions doivent par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 3 du présent document. Le nuancier concerne les hangars, les menuiseries et ferronneries ainsi que les enduits.

#### **Traitement des façades**

Est interdit l'emploi à nu en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

#### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 m sauf impératifs de sécurité.

#### **Abords**

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public. La plantation de ces espaces est à rechercher.

### **ARTICLE 1AUy12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées avec des matériaux de revêtements perméables.

### **ARTICLE 1AUy13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
  - La plantation d'espèce invasives est proscrite ;
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les espaces libres de toute construction doivent être paysagés et/ou arborés ;

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUy14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet

### **ARTICLE 1AUy15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sont autorisées les installations techniques qui respectent les normes, notamment acoustiques, en vigueur.

**ARTICLE 1AUy16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

## ZONE A

La zone A est la partie du territoire communal correspondant aux secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

Seules peuvent être autorisées les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Un certain nombre de bâtiments portés en rouge sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, confère liste annexe opposable n°1.

Pour les bâtiments au lieu-dit « Plaine » et « le Chaumois » en fonctionnement seule la démolition est soumise à avis de la commune.

**Les secteurs Ah** correspondent au secteur agricole de la commune, dans lequel il existe des constructions isolées. Dans ce secteur la restauration, l'extension mesurée, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés, soit pour de l'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, salle de spectacle), soit pour des activités compatibles avec les bâtiments existants et les infrastructures les desservant.

**Le secteur Ae** correspond au cimetière et à ses besoins d'extension.

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

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites** toutes occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole et à la diversification agricole.

Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, toute démolition est interdite sans approbation de la commune.

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ah et Ae :**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité agricole de la zone, à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation, lorsque le règlement sanitaire départemental le permet, compte tenu de l'usage desdits bâtiments ;
- les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient nécessaires et liés à l'activité agricole, hors zones inondables et/ou humides, à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, évitent tout déséquilibre du milieu naturel et sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement *ainsi que par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009.*
- la réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la lutte contre l'incendie ;
- les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics, d'intérêt collectif ou général.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

**Dans le secteur Ah :**

- La restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée (à condition que la surface créée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 50% de la surface existante à la date d'approbation du présent P.L.U.) et le changement de destination de bâtiments existants, à condition qu'ils aient pour vocation :
  - les différentes formes d'hébergement : gîte rural, chambre d'hôte, salle de spectacle accueillant du public (sous réserve du raccordement du bâtiment au réseau public d'eau potable),
  - l'habitat individuel privé,
  - des activités compatibles avec les bâtiments existants et les infrastructures les desservant et ne générant pas de nuisances d'ordre olfactif, acoustique ou esthétique, affectant la commodité du voisinage ou susceptibles de constituer un danger pour les personnes et les biens
- Les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'ils soient limités à un par unité foncière ;
- Les annexes neuves, non accolées, à usage autre que l'habitat, d'une superficie maximale de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 2 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- Les piscines et leur local technique à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de cette dernière ;

**Dans le secteur Ae :**

- Les constructions, ouvrages et installations à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du cimetière.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

---

**Accès des véhicules :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.

**Voirie :**

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au fonctionnement général de la circulation en place.
- Les voies publiques nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

**Desserte :**

- Toute aire de manœuvre, liée aux activités admises dans la zone, doit s'effectuer en dehors des voies publiques, soit sur le terrain d'assiette liée au Permis de Construire, soit sur un terrain limitrophe.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons et aux véhicules 2 roues non motorisés doivent présenter une largeur minimale de 2.50 m en tout point ;

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

**1 - Alimentation****Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

**Electricité**

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

**Télécommunication**

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public ; Les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.

**2 – Assainissement**

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

**3 - Eaux pluviales**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).

- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée,
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

*(Les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R.1321-43 du code de la santé publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.)*

#### **4 – Défense incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **ARTICLE A 5 -CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES PUBLICS**

**Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ah et Ae :**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 10 mètres.
- Toutefois des implantations différentes peuvent être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain. Dans le premier cas l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait avec un minimum de 2.00 mètres.

**Dans les secteurs Ah et Ae :**

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 2 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait avec un minimum de 2.00 mètres.

**Dans les secteurs Ah :**

- Sauf impératif technique, les abris de jardins et abris à bois seront implantés à l'arrière des constructions.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Dans l'ensemble de la zone A :**

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 2 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- Les bâtiments doivent être édifiés en limites séparatives ou en retrait, avec dans ce derniers cas un minimum de 3 mètres, pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait avec un minimum de 2.50 mètres.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR**

### **Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs Ah et Ae :**

- La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le sol naturel ne peut excéder :
  - 10,00 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage agricole,
  - 4.50 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation et annexes à l'habitation.
- Il ne peut être construit plus d'un niveau habitable dans les combles.
- Des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par :
  - la hauteur moyenne des constructions voisines existantes,
  - le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants,
  - la mise en place de solutions liées au développement durable.

### **Dans les secteurs Ah :**

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 2 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.
- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 7.00 m au faîtage ou 4,50 m à l'égout du toit dans le cas d'une toiture terrasse ;
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

### **Cas particuliers :**

Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1. Dispositions générales**

- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme se reporter à l'annexe 2 du présent règlement d'urbanisme. Les prescriptions indiquées doivent être respectées.

- **Dans les autres cas :**

Pour les couleurs, sont interdites les teintes autres que celles (ou approchantes) du nuancier, en annexe 3 du présent document. Le nuancier concerne les hangars, les menuiseries et ferronneries ainsi que les enduits.

Les constructions contemporaines et la mise en place de solutions liées au développement durable (toitures végétalisées, maisons bioclimatiques, maisons innovantes...) sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site sont à rechercher.

### **2. Dispositions particulière**

**Dans la zone A et les secteurs Ah :**

#### **2.1 Bâtiments principaux, extensions et annexes (hors abris de jardins, abris à bois, jardins d'hiver et vérandas), hors bâtiments d'activités :**

**sont interdits :**

- Les bâtiments à une pente non accolés à un autre bâtiment ou à un ouvrage maçonné (exemple mur de clôture) ;
- Les lucarnes rampantes, les chiens assis et les lucarnes en trapèze ;
- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- La mise en peinture des matériaux destinés à rester apparents, tels que la pierre de taille, la brique d'ornement, l'enduit traditionnel à la chaux ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;
- Les matériaux d'aspect brillant en toiture terrasse ;
- Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire qui ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;
- La suppression des lucarnes existantes traditionnelles ;
- La suppression des volets battants ;
- Les volets roulants posés sur châssis de toit dès lors qu'ils dépassent du plan de la couverture ;
- Les antennes paraboliques qui ne sont pas de petites tailles (diamètre inférieur à 60 cm) ou de teintes sombres ou transparentes ;

#### **2.2 Bâtiments d'activités :**

**sont interdits :**

- Tous les matériaux prévus pour être recouverts, lorsqu'ils sont employés à nu ;
- En toiture et en façades, tous les matériaux non prévus à ces usages ;

#### **2.2 Clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière,**

**sont interdits :**

- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2.00 mètres en limite séparative ;
- Les clôtures d'une hauteur supérieure à 1.50 mètres en limite sur rue ;
- Les matériaux de récupération, et les systèmes de brise vue d'origine non végétale.

#### **2.3 Abris de jardins et abris à bois,**

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher limitées à un par îlot de propriété)

**sont interdits :**

- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de

la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.

- Les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

### **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **Pour les exploitations agricoles :**

- le nombre d'emplacements de stationnement de véhicules poids lourds et engins nécessaires, et leurs aires de manœuvre, liés au trafic et à la fréquence, engendrés par l'activité.
- 1 aire de stationnement véhicule léger par emploi.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
  - La plantation d'espèce invasives est proscrite ;
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone A, à l'exception du secteur Ah. Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à **0.20 dans les secteurs Ah et Ae** pour l'ensemble des constructions autorisées dans ces secteurs.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions, aux infrastructures, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il est autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

**ARTICLE A15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sont autorisées les installations techniques qui respectent les normes, notamment acoustiques, en vigueur.

**ARTICLE A16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
  - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
  - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

## ZONE N

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle et forestière, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, et pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

**Les secteurs *Nj*** correspondent aux secteurs naturels à vocation de jardins privés, à préserver.

**Les secteurs *Ne*** correspondent à des secteurs d'accueil d'équipement communaux (salle des fêtes, atelier municipal, station d'épuration) et d'équipements sportifs de plein air, dans le respect du caractère naturel de la zone.

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

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone N, en dehors des secteurs Ne et Nj, les constructions nouvelles de quelque nature que ce soit sont interdites.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les équipements et ouvrages d'infrastructures, à condition qu'ils soient liés à la gestion des voies d'eaux. Tous les ouvrages admis doivent tenir compte du niveau le plus haut des eaux. Toutes les constructions, clôtures et remblais à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure, pour autant que leur implantation ne puisse modifier les conditions d'écoulement des eaux de crues dans la partie inondable de la zone ;
- La réalisation d'équipements à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces forestiers et à la lutte contre l'incendie ;
- Les exhaussements et affouillements à condition qu'ils soient destinés à la lutte contre l'incendie hors zones inondables et/ou zones humides, à condition que leurs caractéristiques techniques permettent de respecter le régime des bassins versants, évitent tout déséquilibre du milieu naturel et sous réserve des conditions fixées par le Code de l'Environnement *ainsi que par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 18 novembre 2009.*
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

**Dans les secteurs Ne :**

- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de chacun des secteurs ;

**Dans les secteurs Nj, en plus des dispositions précédentes :**

- Les abris de jardins à condition qu'ils aient une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'ils soient limités à un par unité foncière ;
- Les annexes neuves, non accolées, à usage autre que l'habitat, d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### **ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**Accès :**

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être accessible d'une voie publique ou privée.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

### Accès des véhicules :

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique.
- Les voies en impasse desservant plus de deux habitations sont interdites ; elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons et deux roues non motorisés doivent présenter une largeur minimale de 2.50 m en tout point ;

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Alimentation**

#### Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public.

#### Electricité

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation de l'électricité doit être, soit :
  - raccordée au réseau public, et dans ce cas les branchements privés seront enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée par le concessionnaire.
  - conçue de façon auto-suffisante, en électricité

#### Télécommunication

- Dans le cas d'un raccordement au réseau public, les branchements privés sont obligatoirement enterrés.

### **2 – Assainissement**

- Les rejets de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement sont interdits dans les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif, l'assainissement autonome est possible, conformément à la législation en vigueur.

### **3 - Eaux pluviales**

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) et à leur collecte doivent être réalisés sur la parcelle et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée (réserve, épandage, infiltration, exutoire...).
- La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée,
- L'utilisation des eaux de toiture pour des usages intérieurs (toilettes) est encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée. »

*(Les réseaux intérieurs mentionnés au 3° de l'article R.1321-43 du code de la santé publique ne peuvent pas, sauf dérogation du préfet, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.)*

### **4 – Défense incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours

excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

## **ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les secteurs Nj et Ne :

- Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en limite ou en retrait, dans ce dernier cas celui-ci sera au moins de 2.50 m pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en retrait par rapport à l'alignement avec un minimum de 2.00 mètres.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans les secteurs Nj et Ne :

- Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait, dans ce dernier cas, la distance sera au minimum de 2.50 m, pour tout point de la construction.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés en limite(s) séparative(s) ou en retrait avec un minimum de 2.50 mètres.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE N 10 – HAUTEURS**

Dans les secteurs Nj et Ne :

- Sauf détails ponctuels d'architecture ou techniques, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol fini du domaine public ou des aménagements d'espaces extérieurs ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout du toit ;
- Les constructions existantes (salle des fêtes) dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessus peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits.

### **Cas particuliers :**

Pour les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fait application de la notion de hauteur de façade. Des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour les ouvrages élevés d'intérêt général.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

### **Dans l'ensemble des secteurs Nj et Ne :**

#### **1. Dispositions générales**

Les expressions architecturales doivent en priorité résulter de la mise en œuvre de la démarche de développement durable et de qualité environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental et sanitaire pour les nouvelles constructions sera privilégiée (matériaux locaux, d'origine végétale, non polluant, matériaux ayant une forte performance isolante...).

#### **2. Dispositions particulières**

##### **2.1 Clôtures, forme et matériaux**

- Les matériaux de récupération et les systèmes de brise vue d'origine non végétale.

##### **2.2 Abris de jardins, abris à bois et annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>**

(On entend par abris de jardins des constructions d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher limitées à un par îlot de propriété)

###### **sont interdits :**

- Les constructions dont les façades ne sont pas en matériau enduit, en bardage bois ou en bardage métallique, sous réserve dans ce dernier cas d'être revêtu d'une peinture d'aspect mat. La teinte pourra être en harmonie avec celle de la façade de la construction principale ou choisie dans des tons foncés tels que vert foncé ou brun.
- Les couvertures qui ne sont pas de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable ;
- Les abords de toutes constructions doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Les plantations doivent être disposées de façon à ne pas nuire à la sécurité et à la salubrité des constructions.
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie devra être composée d'essences locales, adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;
  - La plantation d'espèce invasives est proscrite ;
- Les espaces boisés classés, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger, au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, se reporter au tableau figurant dans le titre 1 du présent règlement, article 5, point 3.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs suivants. Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. maximum applicable est fixé à

- **0.10 dans les secteurs Nj**
- **0.20 dans les secteurs Ne**  
pour l'ensemble des constructions autorisées dans chacun des secteurs.

Toutefois, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions, aux infrastructures, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de sinistre ou d'arrêt de péril, il est autorisé pour les habitations existantes, la reconstruction d'une surface de plancher équivalente à celle existante avant le sinistre ou péril, lorsque cette dernière est supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

### **ARTICLE N15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Sont autorisées les installations techniques qui respectent les normes, notamment acoustiques, en vigueur.

### **ARTICLE N16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

- Sans objet

# **ANNEXES OPPOSABLES**

## ANNEXE 1 – LISTE DES PROTECTIONS BATIES

<b>Article L 123 .1. 5 .7. avis de la commune pour démolition</b>	
Portés au plan de zonage	Traduction dans le règlement de PLU
<b>GROUPEMENT IDENTITAIRE</b>	Règlement spécifique – Annexe 2 auquel les articles ci-dessous renvoient
Pigny	2, 6, 7, 10, 11
Villeneuve	
Lizy	
<b>DOMAINE ET HOTEL PARTICULIER</b>	Prescriptions portées dans le corps du règlement
Château, annexe et chapelle du Domaine de Boisbrioux n°4	1, 6, 7, 10, 11 + Fiche de conseil (extérieur)
Manoir de Pigny n° 1	1, 6, 7, 10, 11 + Fiche de conseil (extérieur)
Hôtel particulier n° 2	1, 6, 7, 10, 11 + Fiche de conseil (extérieur)
<b>DOMAINES AGRICOLES</b>	Hors règlement
Plaine	Article 1
Le Chaumoisi	Article 1
<b>ANCIENNES EXPLOITATIONS AGRICOLES</b>	Règlement spécifique – Annexe 2 auquel les articles ci-dessous renvoient
Ancien village la Marge	2, 6, 7, 10
Le Champ de la Fontaine	2, 6, 7, 10
Guillemingue (un ensemble)	2, 6, 7, 10
Eléments route de Bourges parcelles AB6, AB161, AB176 et AB177.	2, 6, 7, 10
Le Plassy , ensemble des bâtiment et La grange n°3	Prescriptions portées dans le corps du règlement, articles 1,2, 6, 7, 10, 11 + Fiche de conseil (intérieur et extérieur)

## **ANNEXE 2 - Le document d'encadrement des éléments repérés sur le plan de zonage (hors éléments numérotés de 1 à 4 qui font l'objet de fiches de recommandations et hors domaines agricoles Le Chaumoisis et Plaine).**

### **Hierarchie des éléments :**

Les architectures traditionnelles de qualité sont repérées en rouge sur le plan de zonage ce qui permet une gradation réglementaire pour ces éléments par rapport aux autres non repérés. Il est établi également des prescriptions pour les bâtiments non repérés mais appartenant à l'un des groupements identitaires (délimitation orange sur le plan de zonage du PLU).

Dans les pages qui suivent à chaque fois qu'il est fait mention de bâtiments repérés, il s'agit de ceux précisés ci-dessus.

Les parties portées en italiques sont des recommandations.

### **PRINCIPES GENERAUX POUR LES BÂTIMENTS NON REPERES INTEGRES DANS LES GROUPEMENTS IDENTITAIRES**

Ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis repérés : (volumétrie et implantations inadaptées, matériaux brillants, teintes trop soutenues, criardes...).

#### **Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :**

Ils sont autorisés sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

*On pourra, par exemple, les placer au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires).*

Les cadres métalliques et châssis seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert.

#### **Installations aériennes :**

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'une implantation sur versants non visibles depuis l'espace public ou dans les combles.

En extérieur ces éléments devront être peints de la couleur du support.

## PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LA PRESERVATION DE L'ENSEMBLE BÂTI – **ELEMENTS REPERES**

### PRINCIPES GENERAUX :

Rappel :

Tout projet devra présenter un schéma d'implantation des éléments bâtis existants et projetés, un dessin des façades existantes et projetées, un relevé topographique et une étude d'insertion paysagère avec un plan des plantations avec description des essences envisagées.

*Composer les extensions dans le respect du développement durable propre aux organisations traditionnelles : en continuité avec le bâti existant, en protection réciproques des bâtiments.*

Dispositions d'origine et décors à préserver et rétablir si connus ou découvert.

Toute modification de façades, devantures ou couverture (volume, décors, mise en œuvre, matériaux...) devra se faire dans le respect des rythmes de la façade et de la technique constructive : respect des matériaux d'origine et des descentes de charge.

Toute modification des murs de clôtures, portails anciens ... devra se faire dans le respect des mises en œuvre traditionnelle d'origine si elles sont préservées et dans un principe d'insertion harmonieux dans l'espace bâti.

Interdire les enduits non respirant sur les maçonneries traditionnelles.

*Compte-tenu des problèmes environnementaux du polychlorure de vinyl (PVC) observés par la commission européenne (gestion des déchets, effets nocifs sur l'environnement...) et de l'inadaptation des menuiseries plastifiées au bâti traditionnel, l'emploi du PVC est fortement déconseillé.*

### ORGANISATION URBAINE ET IMPLANTATION BATIE

Préservation des implantations des bâtiments à l'alignement, en retrait ou perpendiculaire à la voie.

### VOLUMES

Conservation des gabarits des bâtiments.

Les surélévations ou écrêtements des bâtiments sont interdits.

Adapter chaque fois le traitement de la façade avec les adjonctions (extensions ou annexes en continuité du bâtiment repéré) :

- Le volume créé devra être de moindre importance.
- Reprendre le même traitement de façade que le bâtiment existant pour une extension de caractère traditionnel,
- *Eviter de venir en rupture d'échelle du bâtiment traditionnel dans le cas d'une extension d'expression contemporaine comportant notamment une toiture terrasse.*

## TOITURES

### **Couverture :**

*Si possible conformes aux dispositions d'origines :*

*Tuiles plates (toute époque) ou ardoises (à partir du XVIII<sup>e</sup>) selon la nature de la construction.*

*En cas de réfection partielle ou totale de la toiture, utiliser en priorité des matériaux anciens de réemploi.*

Harmoniser l'ensemble afin de ne pas dénaturer l'ouvrage.

Ne pas introduire de coloris en toiture qui ne correspondrait pas à la teinte locale des bâtiments traditionnels.

*Les accessoires de finitions décoratifs liés à la couverture en place encore présents sont à préserver si possible : tuiles de rives, tuiles faîtières, abouts de rives, épis de faîtages...*

Le remplacement des toitures existantes par des toitures-terrasses est interdit.

### **Les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :**

Seules les installations au sol ou sur un élément bas (appentis, ou édicules secondaires) non visibles depuis l'espace public sont autorisées sous réserve d'un projet d'intégration architectural limitant l'impact dans le paysage.

Les cadres métalliques et châssis seront de teinte foncée et devront être disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert.

### **Souches de cheminées et gaines :**

*Préserver et restaurer les éléments d'origine autant que possible.*

Si leur remplacement s'avérait nécessaire ou en cas de création nouvelles, les souches neuves devront respecter les dispositions des souches traditionnelles : simples et massives.

*Les gaines de fumées et de ventilation seront si possible intégrées dans des éléments d'architecture (cheminée, lucarnes)*

### **Lucarnes et châssis de toit :**

Le nombre total des ouvertures de toit : châssis et lucarnes, n'excèdera pas 4 sur l'ensemble des deux pans de toiture (exemple : deux lucarnes et deux châssis, ou deux lucarnes, un châssis simple et un groupement de trois châssis formant verrière)

#### -Lucarnes-

Le nombre et la proportion des lucarnes respecteront la composition de la façade (alignement, verticalité des baies) avec un maximum de deux lucarnes par pan de toiture.

Un seul niveau de lucarne est autorisé.

Les volets roulants sont interdits sur les lucarnes.

#### -Châssis de toit-

Les volets roulants posés sur châssis de toit dont le caisson présente un décrochement trop important par rapport au plan du volet et de la toiture sont interdits.

OUI



*Privilégier l'implantation des châssis de toit sur versants non visibles depuis l'espace public.*  
Les châssis seront disposés dans le sens de la pente, dans le plan de la toiture, sans dépasser les tuiles ou ardoises de couvert et positionnés selon l'axe de composition des baies de la façade.

*Éviter les châssis de plus de 60cm de large et de plus 90 cm de long.*

Réaliser au maximum deux châssis séparés par pan de toiture.

Un seul groupement de deux ou trois châssis sous forme de verrière pourra être conseillé en cas d'éclairage insuffisant.

Les implanter dans la première demi hauteur du pan de toiture.

#### **Installations aériennes :**

Les antennes de télévision seront disposées en sous-toiture.

Les paraboles et autres ouvrages techniques seront placés sur versants non visibles depuis espace public ou dans les combles.

Seules les paraboles transparentes sont autorisées dans les parties visibles depuis l'espace public.



<http://www.surpin.fr>

## FACADES

#### **Murs :**

Les reprises ou interventions (perçement de baies ...) devront être réalisées dans le même matériau ou présenter un aspect de finition en parfaite harmonie avec l'existant.

#### - Entretien des façades -

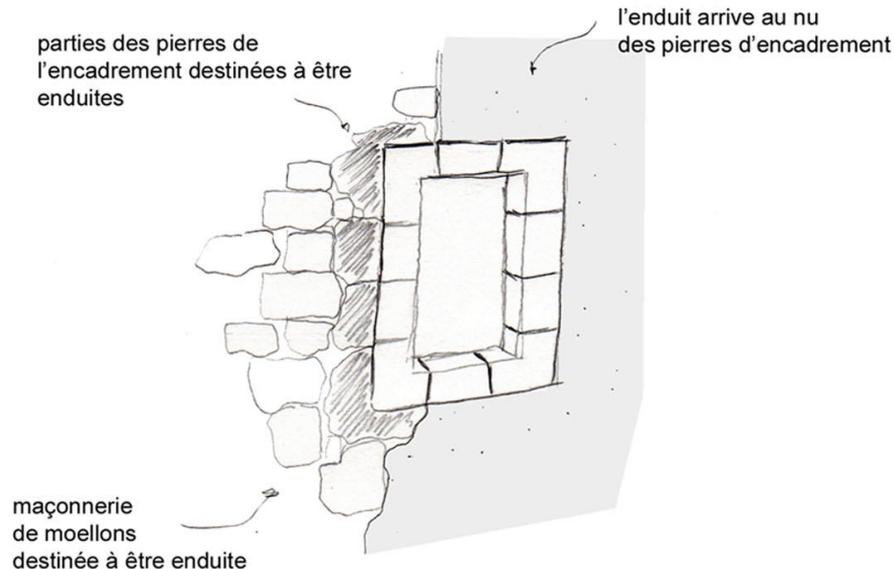
Sont interdits les retraits de l'épaisseur de l'enduit pour montrer telle ou telle pierre (effet nougat).

Le décroûtage des façades prévues initialement pour être enduites (moellons) est interdit.

Les enduits de finition « rustique », « tyrolien », « écrasés » et les types d'enduits ne présentant pas une surface plane sont interdits.

Respecter les appareillages de pierre de taille ou brique encadrant les baies ou en renfort de maçonnerie (harpe) ou d'angle, ainsi que les décors d'origine (bandeaux, linteaux sculptés, mouluration des baies...), l'enduit devant arriver au nu de la pierre ou de la brique.

*L'enduit et l'encadrement en Pierre de taille - principe de pose*



*Adapter la technique d'intervention aux caractéristiques des maçonneries.*

*Sont fortement déconseillés : le sablage, les traitements chimiques ou acides et la brosse métallique.*

*Nettoyer les façades à l'eau, sans pression forte.*

*Conserver si possible les particularités des maçonneries des façades secondaires et d'annexes lorsqu'elles possèdent des façades des maçonneries d'origine d'un traitement différent de celui des façades principales.*

Les enduits seront réalisés à chaux et sable.

Pour les façades ou éléments en pans de bois :

Les revêtements non respirants (enduit ciment, peintures) sont interdits quelle que soit la mise en oeuvre d'origine : enduit ou non

Le remplacement des pans de bois défectueux par des murs en pierres ou en parpaings est interdit.

Entretien du pan de bois :

*Les façades doivent être à l'abri du ruissellement ; vérifier l'état des gouttières et de la couverture et conserver les auvents qui protègent les pignons à chaque étage.*

*Préserver le pan de bois de l'humidité ascensionnelle : en partie basse, les sablières sont hors sol d'au moins 5cm ; au besoin, aménager un caniveau ou drainage le long de la façade. Il est conseillé de veiller également à l'état des poteaux et sablières en contact avec le soubassement.*

*Protéger le bois : une imprégnation en 2 ou 3 couches d'une composition à l'huile de lin ou application d'une lasure assure la protection du bois et préserve le cycle de respiration du bois.*

*Lorsqu'une peinture inadaptée a été appliquée, un sablage est effectué afin de la supprimer.*

*Restaurer le bois :*

*Le traitement des bois attaqués par les parasites s'effectue par un professionnel qui élimine le bois vermoulu et injecte un produit de préservation.*

*Lorsque le remplacement d'une pièce de bois est nécessaire, utiliser un bois sec de même espèce et de même dimension.*

*- Réparation du remplissage :*

*Dans la mesure du possible, conserver le torchis. Si son remplacement est nécessaire, et à défaut de torchis, opter pour la brique alvéolée ou la terre cuite. La poser en retrait de 1.5 à 2cm par rapport au nu extérieur des bois pour tenir compte de l'épaisseur de l'enduit.*

*- Matériaux -*

*Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse...).*

*Ne pas enduire un matériau destiné à être vu : maçonnerie en pierre de taille, maçonnerie en brique d'ornement ou si la façade comporte des jeux de polychromie.*

*Teinter autant que possible les matériaux selon les couleurs des sables naturels en accord avec les enduits traditionnels alentours.*

*Dans le cas d'un parti d'expression contemporaine pour les extensions, les matériaux devront s'intégrer dans l'environnement paysager et les éléments repérés au plan de zonage.*

*Toute imitation artificielle d'une structure constructive ou d'une mise en œuvre traditionnelle est interdite.*

### **Baies :**

*Conserver si possible les ouvertures d'origine.*

*Réaliser des baies de divisions verticales et de forme rectangulaire, dans le sens de la hauteur, quelle que soit leur taille.*

*Exceptions : porte de garage ou de grange (plus larges que hautes), portes fenêtres sur jardin, et petite aération de comble en façade (forme carrée la plupart du temps).*

*Positionner et dimensionner les nouvelles baies en tenant compte de la composition de la façade existante.*

### **Menuiseries extérieures et fermetures :**

*Conserver les menuiseries des fenêtres chaque fois que leur état le permet et les restaurer si nécessaire.*

*Toutes les menuiseries seront peintes ou laquées.*

*Les volets roulants sont déconseillés lorsqu'ils ne correspondent pas à la mise en œuvre du bâtiment d'origine : stores vénitiens en bois des bâtiments XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> avec lambrequin.*

Dans le cas où cette solution serait finalement choisie, les volets roulants seront autorisés sous réserve que les rideaux soient de teintes sombres et que les coffres soient invisibles en façades.

*L'enlèvement des volets battants est à éviter.*

*En plus d'une animation esthétique de la façade, ils permettent de réduire les déperditions de chaleurs en particulier la nuit, et sont également efficace pour lutter contre la hausse des températures en été.*

*Si leur remplacement s'avère nécessaire, on conservera l'esprit du volet d'origine.*

Il est interdit de boucher les vitres hautes (impostes) des fenêtres et des portes par des éléments opaques (planches en contreplaqué...).

### **Ferronneries :**

Les ferronneries de qualité en fer forgé seront conservées et/ou réutilisées (heurtoir, serrures...).

### **Porte de garage :**

Les sorties de garages directement sur l'espace public sont interdites.

Les mécanismes roulants sont interdits sur les éléments repérés en remplacement de portes de garages en bois existantes.

Le percement de nouvelles portes de garage est interdit.

Les rails latéraux en tableaux devront être invisibles.

INTERDIT



INTERDIT



rails visibles - INTERDIT



rails non visibles - CONSEILLE



## Vérandas

*(Construction close légère très vitrée, attenante à la maison dont elle ouvre les pièces l'espace extérieur. La toiture et deux façades au moins sont constituées de panneaux vitrés fixés sur une armature formant verrières).*

Pour les vérandas visibles depuis le domaine public, seules sont autorisées les structures en métal avec des profils fins, en harmonie avec les menuiseries existantes.

## Equipements de façade :

Placer les descentes d'eaux pluviales au droit des murs de refend ou mitoyens.

Réaliser le raccordement des réseaux (électrique, téléphonique...) de façon à ce qu'ils soient peu visibles en façade depuis le domaine public. Si l'encastrement n'est pas possible, ils seront peints dans le ton de la façade.

Intégrer les installations techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres équipements dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport à la façade en tenant compte de la composition et de l'équilibre de celle-ci et en préservant les éléments de décors et soubassements en pierre.

Sont interdits en façade visible depuis l'espace public les sorties de chaudières à ventouse, les réservoirs d'eau, les blocs de climatisation, et les paraboles et autres récepteurs hertziens. Choisir des teintes permettant de les intégrer au mieux dans l'environnement bâti et paysager.

Lorsqu'une autre mise en œuvre s'avère techniquement impossible, dissimuler les blocs de climatisation en façade derrière une grille perforée ou dans un percement existant.

## PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LA PRESERVATION DE L'ESPACE NON BÂTI

### **CLOTURES ET MURS**

*Préserver si possible et entretenir les portes, portails et grilles des murs de clôture traditionnels.*

*Si leur remplacement s'avérait nécessaire, il est conseillé de les remplacer dans le respect des techniques traditionnelles.*

Est interdit tout élément en placage sur les murs.

#### -Entretien et restauration -

Les murs en maçonnerie devront être réalisés en pierres apparentes jointoyées avec un mortier maigre, en moellon enduit à pierre vue ou en enduit plein selon les techniques traditionnelles.

Le couronnement des murs et murets sera traité :

- en libages arrondis,
- en pierraille et mortier avec larmier en pierre ou en brique,
- en pierre ou en brique maçonnées.

Les clôtures de forme « grille sur mur-bahut » seront composées d'une grille simple à barreaudage vertical sur un muret de moellons enduits à la chaux, enduit plein ou à pierre vue.

Sont interdits les plaques préfabriquées béton, ou plastique, les parpaings non enduits, la tôle ondulée ou le fibrociment, les rondins de bois, grilles aluminium, etc.

## **SOLS**

*Conserver les sols naturels (terre, enherbement naturel) dans la mesure du possible.*

Conserver le principe de pavement en pied de façade lorsqu'il existe, ou les plantations de pieds de murs. *Ces dispositions permettent d'évacuer l'humidité.* Ne pas cimenter les trottoirs ou pieds de façades.

Préserver une perméabilité des sols en utilisant de préférence :

- pour les grandes surfaces : terre, stabilisé, sols sablés, enherbement, gravillons...
- Pour les surfaces réduites : pierre et dalles similaires aux roches locales.

Préserver les fossés à ciel ouvert (drainage).

## **PETIT PATRIMOINE ET ELEMENT DE DECORS**

Préserver et restaurer

- les éléments de patrimoine hydrauliques : pompes, puits, lavoirs ...
- les éléments de patrimoine identitaire : calvaires, croix de chemins ...

*Les matériaux d'imitation, plastique, plâtre, PVC, ou autres sont fortement déconseillés.*

## **ANNEXE 3 - Nuancier de couleurs (teintes ou approchantes)**

### **\* Bardages métalliques pour les hangars**

- utiliser des teintes sombres ou éteintes.
- des teintes différentes peuvent être admises, en extension d'un hangar existant, pour reprendre la teinte de ce dernier.

### **\* Menuiseries et ouvrages en serrurerie**

- RAL 1013 : blanc perle
- RAL 1014 : ivoire
- RAL 9018 : blanc papyrus
- RAL 6021 : vert pâle
- RAL 5024 : bleu pastel
- RAL 3005 : rouge vin
- RAL 6005 : vert mousse
- RAL 5003 : bleu saphir
- RAL 8002 : brun signalisation
- RAL 8012 : brun rouge
- RAL 8016 : brun acajou
- RAL 8019 : brun gris

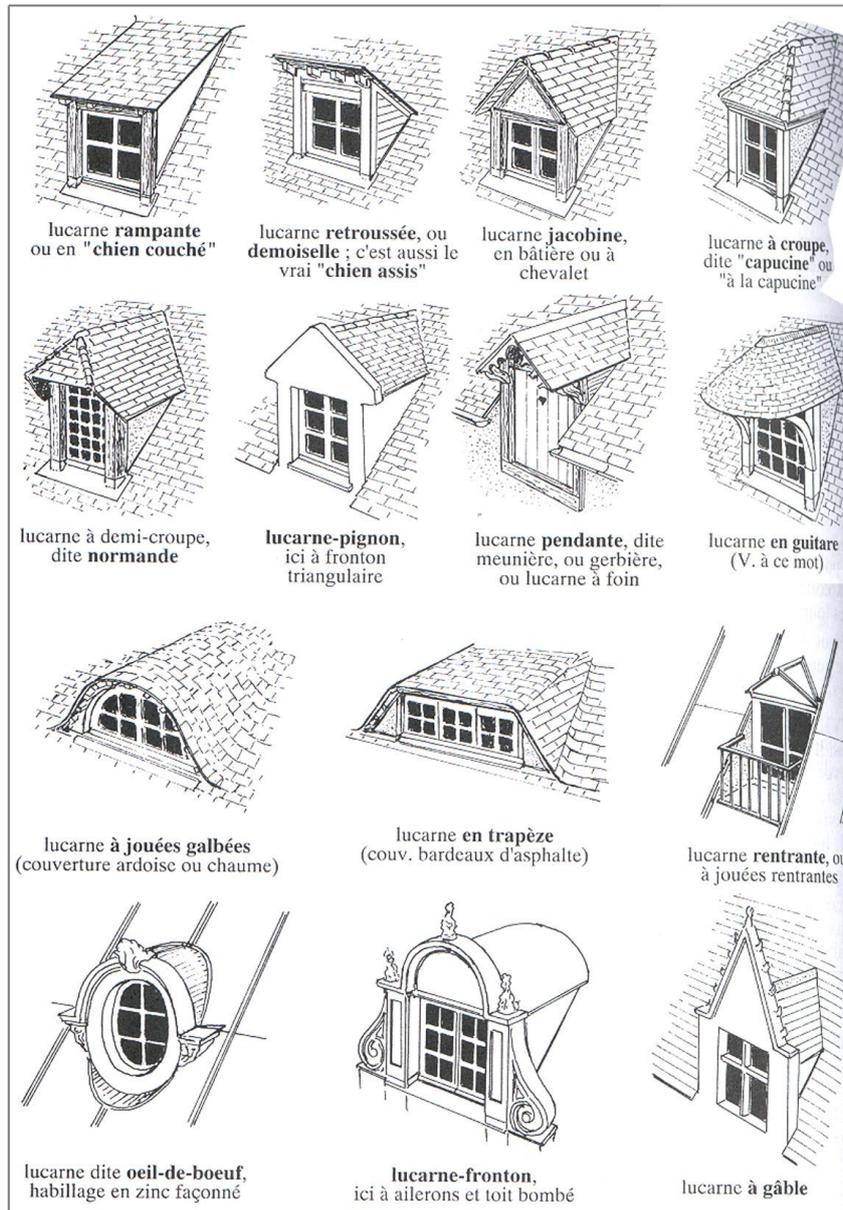
### **\* Enduits, sont interdits :**

- le blanc pur ;
- les teintes vives ou criardes.

# **ANNEXES INFORMATIVES RECOMMANDATIONS**

# ANNEXE 4

## LUCARNES



Extrait "Le Petit DICOBAT" édition 2003

## ANNEXE 5 - Gestion des eaux pluviales

### Enjeux et objectifs

Une bonne gestion des eaux pluviales permet de limiter l'imperméabilisation des sols. À la clef, le désengorgement du réseau d'assainissement et l'exploitation d'une ressource importante.

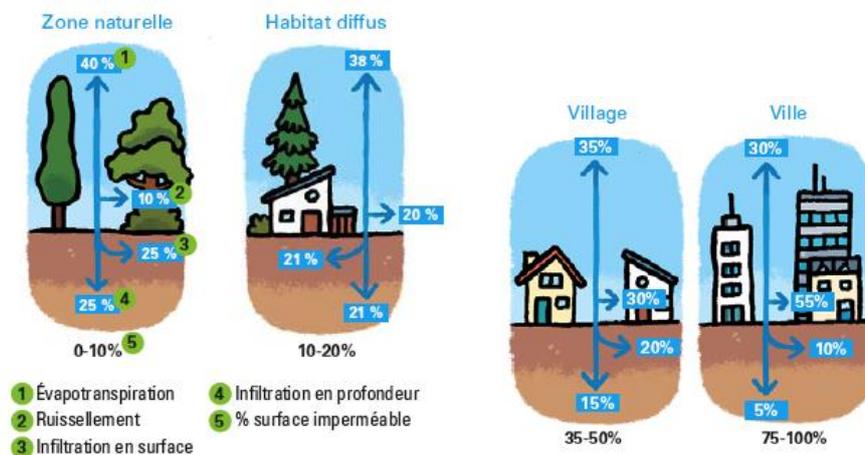
### La construction de la ville modifie le cycle de l'eau

L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings et les rues diminuent l'infiltration naturelle de l'eau et augmentent son ruissellement. Les conséquences sur l'environnement sont évidentes :

- les nappes phréatiques et les ruisseaux reçoivent de moins en moins d'eau de façon naturelle,
- la température augmente dans les villes, due à moins de végétation,
- la part d'eau qui s'évapore et contribue à limiter les hausses de température en été, diminue.

### Répartition de l'eau de pluie en fonction de l'occupation des sols

Dans la nature, lorsqu'il pleut, 50 % de l'eau de pluie s'infiltrate dans le sous-sol et va alimenter les nappes phréatiques et les rivières, tandis que 40 % de cette eau s'évapore (en partie grâce aux végétaux) et retourne dans l'atmosphère. Seulement 10 % de cette eau va inonder le sol. Ainsi plus le tissu urbain est dense et plus le cycle de l'eau s'en trouve modifié.



Source : Guide pratique des aménagements et des eaux pluviales du Grand Lyon

## **Quelles sont les prescriptions issues du Grenelle de l'Environnement ?**

L'Etat se fixe deux objectifs ambitieux dans le domaine de l'eau :

- **Atteindre ou conserver d'ici 2015 le bon état écologique ou le bon potentiel pour l'ensemble des masses d'eau**, en ne recourant pas aux reports de délais autorisés par les dispositions de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) pour plus d'un tiers des masses d'eau. Dans le cas particulier de la gestion des cours d'eau, il est fixé un objectif général de 100% des masses d'eau à cet objectif en 2015, et moins de 10% en 2021. La réalisation de ces objectifs passe nécessairement par une action au plan local.
- **Garantir l'approvisionnement durable en eau de bonne qualité propre à satisfaire les besoins essentiels des citoyens.**

Les dispositions du Grenelle de l'environnement sont :

- de réduire les fuites sur le réseau AEP,
- protéger les zones d'alimentation des captages,
- prévoir pour les Etablissements Recevant du Public la possibilité d'utiliser les eaux pluviales par l'installation d'un double réseau (wc, lavage du sol et du linge, ...)

## **Le choix d'une technique alternative adaptée**

En réalisant des ouvrages respectueux du cycle naturel de l'eau, qui tiennent compte des contraintes du tissu urbain et des potentialités du site, il est possible de réduire l'impact des eaux pluviales.

### **La démarche générale à suivre**

La meilleure méthode pour limiter l'imperméabilisation est de concevoir des systèmes se rapprochant le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et des revêtements non étanches, ce qui facilite l'infiltration diffuse des eaux pluviales.

Il convient de privilégier les techniques permettant l'infiltration superficielle des eaux pluviales (fossés, noues, tranchées et puits d'infiltration). Dans le cas où l'infiltration serait impossible, il faudra mettre en œuvre des techniques plus complexes et prévoir un budget plus conséquent : par exemple, le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

Les dispositifs à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention. Parfois plus complexes : stockage sur toiture, stockage dans des citernes, dans des bassins de rétention ou des collecteurs surdimensionnés.

## Fiches techniques

### Surface de revêtement poreux

Lors de la réalisation d'un aménagement, la première règle à respecter en matière de gestion des eaux pluviales est la limitation de l'imperméabilisation. Pour cela, il est possible de **mettre en œuvre des matériaux poreux et des revêtements non étanches, qui facilitent une infiltration diffuse.**

Le revêtement poreux constitue une solution alternative au revêtement traditionnel imperméable. **Il permet de diminuer les surfaces imperméabilisées, ce qui présente l'avantage, non négligeable, de réduire le ruissellement pluvial.** Bien qu'ils soient principalement destinés à la gestion quantitative des eaux pluviales, les revêtements poreux peuvent aussi procurer d'importants avantages sur le plan qualitatif.

#### Principe de fonctionnement :

- Stockage des eaux pluviales dans les matériaux et dans les fondations.
- Infiltration des eaux pluviales dans le sol, selon son degré de perméabilité.
- La quantité d'eau pluviale non infiltrée est évacuée en différé.

#### Il existe trois manières fondamentales de concevoir un revêtement poreux :

- On peut recourir à du béton bitumineux drainant ou du béton hydraulique poreux ne contenant pas de fines que l'on peut retrouver dans un revêtement traditionnel.
- On peut se servir de différents matériaux disposant d'une forte porosité (éléments modulaires tels que les pavés autobloquants, les éléments engazonnés, les dalles, ...).
- On peut enfin utiliser du sable concassé en bicouche avec des diamètres de 4 à 6 mm.

Ces façons de faire supposent habituellement l'application de couches de gros agrégats rocheux de granulométrie comprise entre 40 et 70 mm (ex : ballast ferroviaire, de granulométrie 50/80 mm) sous le revêtement afin de stocker les eaux pluviales avant leur exfiltration vers les sols environnants.

#### Parmi les matériaux de surface, on distingue :

- Les dalles et pavés engazonnés : l'infiltration est possible à partir des graminées, qui se développent dans les loges des dalles.
- Les gravillons concassés.
- Les sables concassés colorés naturellement ou non, sont vivement déconseillés pour la gestion des eaux pluviales.
- Les pavés non poreux, utilisés en surface perméable ; il s'agit de pavage en béton classique ; le drainage (donc l'infiltration) est assuré par des joints larges ou par des perforations.
- Les pavés et dalles poreux en béton utilisés pour constituer des surfaces perméables, le drainage est assuré par la porosité du matériau et par les joints non garnis ; leur structure les rend perméables sur la totalité de leur volume grâce à une composition spécifique du béton.

**Ce type de matériaux est destiné aux voies empruntées par les piétons ou par les véhicules motorisés pour des voies à faible vitesse de roulement (inférieur à 50km/h).**

Ces éléments sont généralement posés sur une couche de sable de 3 à 4 cm d'épaisseur.



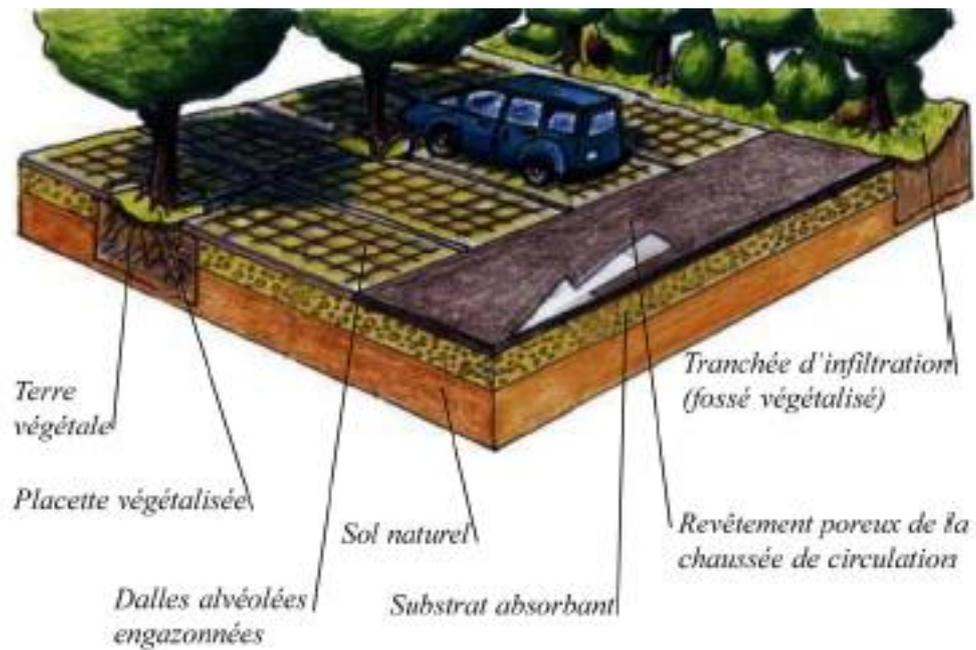
Exemples de pavés poreux (d'après FEBESTRAL)

- les dalles et pavés engazonnés : l'infiltration est possible à partir des graminées, qui se développent dans les loges des dalles.



Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conception simple</li> <li>- Bonne intégration dans le tissu urbain</li> <li>- Intéressant dans le cas d'un sol imperméable et d'un sous-sol perméable</li> <li>- Contribue à l'alimentation de la nappe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phénomène de colmatage (sauf si utilisation de dalles)</li> <li>- Entretien indispensable, nettoyage, désherbage</li> <li>- Réalisation rigoureuse pour ne pas polluer la nappe accidentellement</li> </ul>

## Principe de parking absorbant



Source : AEU - fiches de préconisations de la commune de Rians – A.E.U. V.Duchiron.

## **Fossés et noues**

Fossés et noues constituent deux systèmes permettant de ralentir l'évacuation de l'eau. Ce type de technique est adapté pour la gestion des eaux pluviales d'un particulier ou pour un aménagement d'ensemble pour traiter les espaces imperméabilisés, le long de bâtiments ou de voiries.

### **Principe de fonctionnement :**

- Une noue est un large fossé, peu profond avec un profil présentant des rives à pentes douces. Les noues ou les fossés traditionnels permettent l'écoulement et le stockage de l'eau à l'air libre.
- Les revêtements s'adaptent aux caractéristiques du site : surfaces enherbées ou minérales (pavées, enrochements).
- L'eau est collectée soit par l'intermédiaire de canalisations (ex : récupération des eaux de toiture), soit directement après ruissellement sur les surfaces adjacentes.
- L'eau est évacuée vers un exutoire (réseau, puits ou bassin de rétention) ou par infiltration dans le sol et évaporation.
- Sa forme n'est pas forcément fixe sur toute la longueur : elle peut s'évaser par endroits pour conclure en espace vert ou se rétrécir ponctuellement par manque de place. Il est également possible de faire varier l'habillage de surface pour créer tantôt un paysage à caractère végétal composé de pelouses, arbustes et arbres, tantôt à caractère minéral en utilisant un revêtement de galets.
- La forme de la section, les pentes transversales, l'environnement immédiat de la noue peuvent être conçus afin de la rendre accessible aux jeux d'enfants ou tout autre usage de loisirs.
- Il est possible de planter des arbres dans la noue. Ces arbres permettront une meilleure infiltration de l'eau grâce à leurs racines qui aèrent la terre. Si le temps de séjour de l'eau est important, il est préférable de planter des espèces adaptées aux milieux humides.
- Pour stabiliser les pentes transversales, on pourra engazonner les berges en ayant pu, au préalable, disposer un géotextile ou réaliser localement des enrochements ou encore réaliser des dalles de béton-gazon.

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fonctions de rétention, de régulation, d'écrêtement qui limitent les débits de pointe à l'aval</li> <li>- Contribuent à une meilleure gestion de l'espace</li> <li>- Bonne intégration dans le site et plus value paysagère (espace paysager et esthétique)</li> <li>- Diminution du risque d'inondation</li> <li>- Utilisation éventuelle comme espace de jeux et de loisirs ou chemin doux par temps sec</li> <li>- Solution peu coûteuse car diminution des réseaux à l'aval</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien indispensable, nettoyage, désherbage (pour ne pas avoir de colmatage des ouvrages)</li> <li>- Nuisance possible liée à la stagnation éventuelle de l'eau</li> <li>- Réalisation rigoureuse pour ne pas polluer la nappe accidentellement</li> <li>- Emprise foncière importante dans certains cas</li> </ul>

NOUE DISPOSÉE...		
	...le long des voiries	...dans les jardins privés
Profondeur	20 cm à 1m	15 à 50 cm
Largeur	1 à 5 m	0,5 à 3 m

FOSSÉ DISPOSÉ...		
	...le long des voiries	...dans les jardins privés
Profondeur	1 à 1,5 m	20 cm à 1m
Largeur	2 à 6 m	1 à 4 m

Source : Guide pratique des aménagements et des eaux pluviales du Grand Lyon

## **Tranchées drainantes ou tranchées infiltrantes**

Ce type de technique est adapté pour la gestion des eaux pluviales d'un particulier ou d'un projet d'aménagement d'ensemble pour traiter les espaces imperméabilisés, généralement le long des voiries.

### **Principe de fonctionnement :**

- Les tranchées sont des ouvrages superficiels et linéaires remplis de matériaux poreux et capables de stocker temporairement les eaux pluviales.
- Les tranchées recueillent les eaux de ruissellement, écrètent les volumes et débits puis évacuent les eaux pluviales. L'évacuation des eaux se fait dans un exutoire (ex : réseau d'assainissement communautaire) dans le cas des tranchées de rétention ou dans le sol, dans le cas de tranchées par infiltration. Une tranchée peut également allier les deux modes.
- Le fonctionnement est assuré par :
  - La collecte des eaux par ruissellement sur la surface ou par des drains, lesquels diffusent l'eau dans toute la tranchée.
  - Le stockage temporaire des eaux dans la structure.
  - L'évacuation des eaux stockées par restitution vers un exutoire avec débit limité (tranchée de rétention) ou restitution de l'eau dans le sol (tranchée d'infiltration).

### **Il existe trois principaux types de tranchées :**

- Les tranchées le long des voies circulées qui peuvent être placées sous trottoirs ou en limite de parking.
- Les tranchées autour des bâtiments : le risque de colmatage est peu constaté ; il ne semble pas nécessaire de concevoir le rejet vers un exutoire, l'infiltration suffit.
- Les tranchées permettant de réinfiltrer les eaux, de toitures par exemple.

### **La conception d'une tranchée demande plusieurs points de vigilance :**

- Il faut préalablement vérifier que l'ouvrage ne se situe pas dans une zone à infiltration réglementée (ex : protection des nappes d'alimentation en eau potable).
- Les eaux collectées doivent être de bonne qualité (risque de pollution).
- Les couches du sous-sol doivent avoir une perméabilité suffisante ( $10^{-5} < K < 10^{-2}$ ) si l'infiltration est envisagée.
- Il est nécessaire de définir les surfaces qui seront drainées, leurs usages ainsi que la topographie du site. L'occupation actuelle et ultérieure de ces surfaces est nécessaire pour connaître la nature de la pollution.

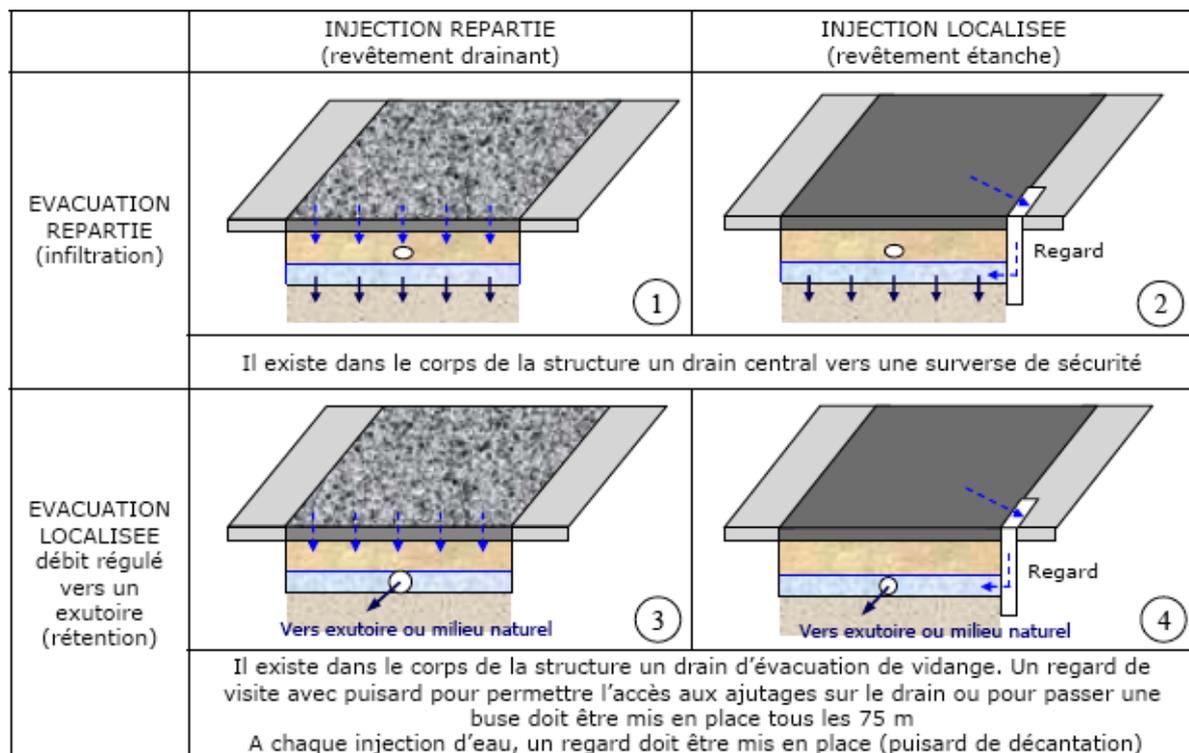
<b>Avantages</b>	<b>Inconvénients</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Contribuent à une meilleure gestion de l'espace</li><li>- Bonne intégration dans le site et plus value paysagère</li><li>- Diminution du risque d'inondation par répartition des volumes et des flux</li><li>- Solution peu coûteuse</li><li>- Pas d'exutoire (tranchée d'infiltration)</li><li>- Alimentation de la nappe</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Entretien indispensable, nettoyage, désherbage (pour ne pas avoir de colmatage des ouvrages)</li><li>- Risque de pollution de la nappe</li></ul>

## Chaussée à structure réservoir

Ce type de technique est adapté à la gestion des eaux pluviales pour un projet d'aménagement d'ensemble. Son utilisation semble plus appropriée pour les secteurs de stationnements.

### Principe de fonctionnement :

- Une structure réservoir peut être mise en place sous des surfaces supportant circulation ou stationnement telles que des chaussées, des voiries, des parkings ou des terrains de sport.
- Les chaussées à structure réservoir ont pour but d'écrêter les débits de pointe de ruissellement en stockant temporairement la pluie dans le corps de la structure.
- Si le revêtement de surface est poreux (enrobés drainants, béton poreux ou pavés poreux), les eaux s'infiltrent directement dans la structure (schémas 1 et 3). Par contre, si le revêtement est étanche, les eaux sont injectées dans la structure par l'intermédiaire d'avaloirs (schémas 2 et 4).
- Les eaux stockées sont ensuite évacuées soit par infiltration directe dans le sol support (schémas 1 et 2), soit par restitution vers un exutoire (par exemple : le réseau d'assainissement ou le milieu naturel, schémas 3 et 4).
- Le corps de la structure est couramment composé de grave poreuse sans fine ou bien de matériaux plastique adapté (nid d'abeille, casiers réticulés, pneus).



*Source : Guide pratique des aménagements et des eaux pluviales du Grand Lyon*

**Parmi les revêtements drainants, on distingue :**

- les enrobés drainants,
- les bétons poreux,
- les pavés poreux,
- les dalles poreuses.



Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meilleure visibilité des marquages au sol.</li> <li>- Meilleur confort de conduite par temps de pluie (visibilité – aquaplaning – projection d'eau).</li> <li>- Amortissement des bruits de roulement (pour vitesse Inférieure à 50km/h)</li> <li>- A priori, ne craint pas le gel (pas de fissure) mais risque de verglas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité de colmatage des enrobés</li> <li>- Gestion difficile en hiver : sablage interdit (d'où risque de verglas prématuré)</li> <li>- Risque de colmatage surtout pour des chaussées réservoirs avec matériaux granulaires</li> <li>- Utilisation exclue dans les zones de giratoire et dans les zones de décélération (par ex. : stop, feux tricolores).</li> <li>- Coût élevé (surtout pour une chaussée réservoir avec casiers alvéolaires)</li> </ul>

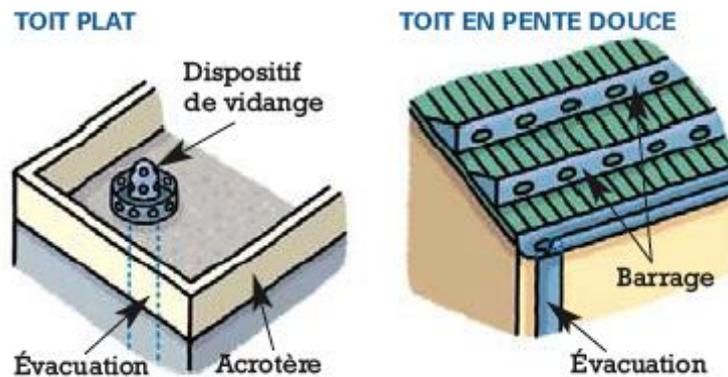
**Points majeurs :**

- Vérifier que le service gérant les eaux pluviales accepte ce type d'ouvrage.
- Privilégier une chaussée réservoir avec casiers alvéolaires car il est possible dans ce cas de la rendre visitable et de l'entretenir (une chaussée réservoir granulaire, si elle ne fonctionne plus (encrassée par le passage des balayeuses), doit être refaite).

## Stockage sur toiture

**Ce type de technique est adapté pour la gestion des eaux pluviales de toute toiture terrasse à faible pente.**

Cette méthode permet de stocker provisoirement les eaux pluviales sur les toits, avec une hauteur de quelques centimètres. Les toits doivent être plats ou légèrement inclinés (pente comprise entre 0,1 à 5 %).



*Source : Guide pratique des aménagements et des eaux pluviales du Grand Lyon*

Dans le cas de toits pentus, on peut utiliser des caissons cloisonnant la surface et jouant le rôle de mini barrages. Cependant, une toiture terrasse plate est préférable à un toit en pente.

Le principe consiste à retenir, par l'intermédiaire d'un parapet en pourtour de toiture, une hauteur d'eau, le dispositif de vidange assurant une régulation des débits.

La mise en oeuvre de toits dits stockants (ouvrages neufs ou réhabilitation) est régie par plusieurs règles techniques en vigueur :

- DTU 43.1 (étanchéité des toitures terrasse)
- DTU 60.11 (évacuation des eaux pluviales de toiture),
- Avis technique pour les toitures engravillonnées,
- Règles professionnelles de la chambre syndicale nationale de l'étanchéité pour la réfection des toitures (octobre 1987),
- Classement FIT des revêtements d'étanchéité (cahier CSTB n°2358 de septembre 1989).

Les toitures comportant des installations électriques (chaufferie, ventilation, machineries, nettoyage de façades, locaux d'ascenseur ou de monte charge, capteurs solaires) ne peuvent pas être équipés de toitures stockantes.

<b>Avantages</b>	<b>Inconvénients</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Diminution des encombrements, travaux.</li><li>- Gain financier à l'aval.</li><li>- Diminution du risque d'inondation en cas de fortes pluies.</li><li>- Pas d'emprise foncière spécifique nécessaire.</li><li>- Bonne intégration dans le tissu environnant.</li><li>- Diversité de traitement : en herbes, en bois, minérales.</li><li>- Permet de réguler le débit de sortie.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Entretien régulier.</li><li>- A utiliser avec précautions sur une toiture existante (s'assurer de sa stabilité et de l'étanchéité).</li><li>- Difficile à mettre en place sur une toiture d'une pente supérieure à 2%.</li><li>- Léger surcoût dans la mise en œuvre.</li><li>- Réalisation par des entreprises spécialisées.</li></ul>

## **Cuves et citernes**

Ce type de technique est adapté pour la gestion des eaux pluviales d'un particulier ou d'une collectivité qui par exemple, souhaite stocker les eaux pluviales d'un équipement pour l'arrosage des espaces paysagés qui accompagnent cet équipement.

La mise en place d'une citerne permet d'interposer sur le parcours de l'eau une surface captatrice qui stocke les eaux de ruissellement.

Une citerne ne permet pas de faire face à des événements rares. Ce n'est pas un outil de gestion de la problématique quantitative des eaux pluviales.

La citerne est un ouvrage qui se situe entre la zone d'apport et la zone d'évacuation des eaux pluviales.

**La citerne est un réservoir qui peut être enterré ou non, permettant la collecte des eaux pluviales de toiture.** Il existe plusieurs types de citernes :

- citerne extérieure en polypropylène,
- citerne enterrée en polypropylène, en ciment ou en acier.
- etc.

L'évacuation peut s'effectuer vers un exutoire par l'intermédiaire d'un tuyau permettant la vidange du volume stocké.

### **Pourquoi installer une citerne ?**

Ces ouvrages sont en fait des réservoirs strictement équivalents à des bassins de retenue étanche avec un débit de fuite nul. Le choix de cette technique se fait dans le cas d'une capacité d'infiltration très réduite, le stockage devant alors être assez important. Le surdimensionnement du volume de la citerne ou du collecteur permet de créer une réserve d'eau pour réutilisation ultérieure (arrosage, double réseau dans les habitations pour des usages non alimentaires, ...).

### **Quels types de citernes ?**

Des citernes standardisées peuvent être utilisées. Dans ce cas, il faut choisir une capacité volumique au moins égale à celle déterminée lors du dimensionnement.

Il est aussi possible de fabriquer un réservoir maçonné ou d'utiliser des éléments déjà préfabriqués. La surface supportant charges et contraintes (terre végétale, terrasse, ...) doit être armée et dimensionnée en conséquence.

La citerne sera autant que possible divisée en deux compartiments, le plus petit (10 à 20% du volume total) servant de décanteur avant déversement dans le grand compartiment. On place un filtre dit primaire avant l'entrée dans la citerne afin d'éviter que les feuilles ou des petits animaux ne tombent dans la citerne. Il faut veiller à nettoyer régulièrement les filtres. La citerne de rétention doit préférentiellement être disposée à côté de la maison, à 3 mètres des fondations ou dans une cave en veillant à la stabilité de l'édifice.

Si les réservoirs sont enterrés, la présence d'arbre à côté pose problème du fait que le développement des racines risque d'endommager la fondation ou le revêtement souterrain des citernes, entraînant des fissures et des fuites.

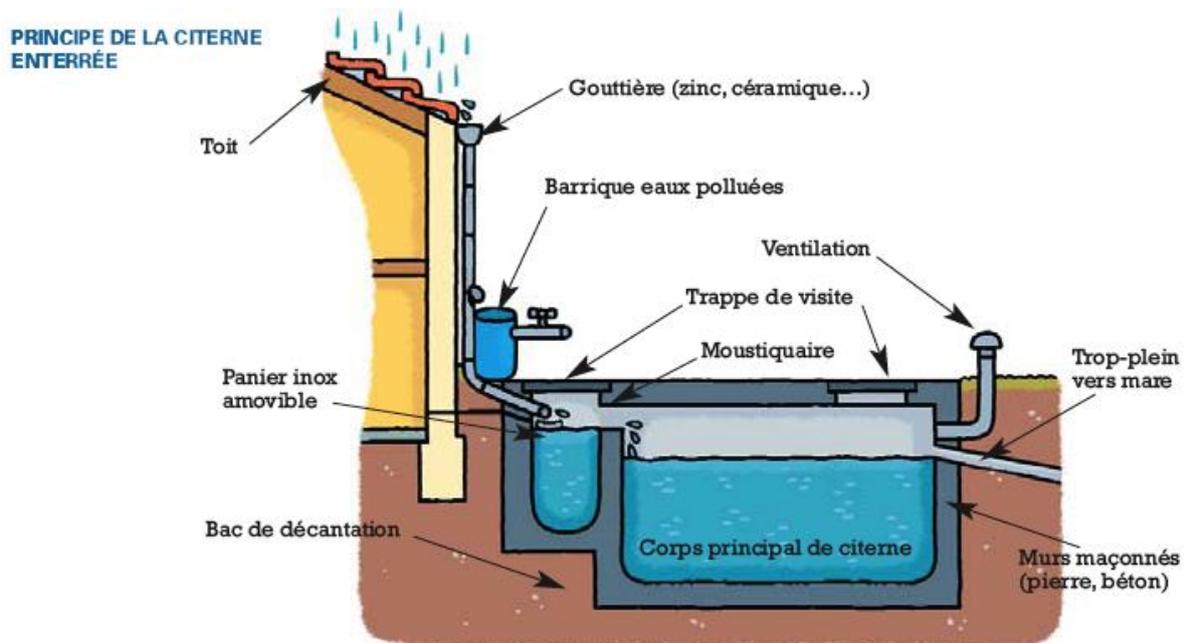
La présence de sol dur compact ou rocailleux est un avantage pour la construction de citernes. Des fissures peuvent apparaître plus facilement lorsque les fondations reposent sur des sols qui peuvent s'affaisser, se gonfler ou se rétrécir.

D'un point de vue général :

- L'étanchéité doit être parfaite,

- Le matériau utilisé à l'intérieur de la citerne doit être inerte vis-à-vis de la pluie,
- Un entretien et une désinfection annuels sont recommandés,
- Seul un revêtement en gazon est autorisé, à l'exclusion de toute autre culture
- Le débit de fuite de la citerne doit être calibré avec précision.

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Invisible si enterré</li> <li>- Récupération de l'eau de pluie pour des usages quotidiens</li> <li>- Economie d'eau potable</li> <li>- Economie quantitative de la ressource en eau</li> <li>- Economie financière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A intégrer dans l'environnement sinon enterré</li> <li>- Entretien indispensable des pompes et filtre, vidange si nécessaire</li> <li>- Un investissement financier de départ, à prévoir préférablement au moment de la construction</li> </ul>



Source : Guide pratique des aménagements et des eaux pluviales du Grand Lyon