

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ADAPTATIONS MINEURES

1

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans les cas prévus à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2 et 3 ci-dessous.

SINISTRES / CATASTROPHE NATURELLE RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES

2

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du code de l'urbanisme).

RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

3

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

BATIMENT EXISTANT NON CONFORME AU RÈGLEMENT

4

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5

NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsqu'un pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être fait application des dispositions prévues à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière située dans l'environnement immédiat du projet.

6

CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble des zones du présent règlement, les limites riveraines des voies publiques et des emprises publiques (domaine public), existantes ou à créer, correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la **limite d'alignement**.

Sont toutefois exclues du champ d'application de l'article 6, les limites communes :

- aux espaces verts (squares, parcs, jardins, ...) ouverts au public, hors aménagements des abords de chaussée,
- aux cours d'eau,

qui doivent être assimilées à des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7.

Les limites séparatives avec les voies privées, existantes ou à créer, doivent être assimilées à des limites sur voies et emprises publiques. L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 6.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de voie, de carrefour ou de place par servitude d'alignement, ou s'il est prévu un emplacement réservé, ce sont ces limites futures qui s'imposent.

Des adaptations sont également possibles en vue de préserver les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (voir ci dessous).

7

ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES EN VERTU DE DU CODE DE L'URBANISME

1. L'ensemble des édifices situés dans la zone NP et le secteur UBp sont répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dans les autres zones, les ensembles bâtis remarquables, répertoriés en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

2. Les édifices et ensembles bâtis, cités à l'article 7.1 ci dessus doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Dans le cas de murs, il importe que ceux-ci soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi, des percements d'ampleur limitée peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause leur intégrité. Des travaux de réfection, voire de reconstruction, sont autorisés à partir du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées ; leur hauteur pourra également être adaptée en fonction de leur localisation.

3. Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités à l'article 7.1 ci dessus, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

Les constructions nouvelles doivent être disposées en harmonie avec les éléments de patrimoine bâti et naturels à préserver, et participer à leur mise en valeur.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à l'échelle de l'unité foncière et prenant en compte l'organisation du bâti sur l'unité foncière mais également le bâti et les espaces libres voisins.

4. Les arbres isolés remarquables identifiés, sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre abattu doit être remplacé en privilégiant les essences initiales.
5. Les espaces boisés et haies remarquables identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Toute haie abattue doit être remplacée par une haie d'essence similaire. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la zone dans laquelle l'élément est identifié.
6. Dans le cas des parcs, boisements, pièces d'eau, ... identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altéré. Les arbres remarquables existants (arbre tige) doivent cependant être conservés, sauf nécessité motivée d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Tout arbre abattu doit être remplacé, en privilégiant les essences initiales.
7. Les édifices présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et ceux correspondants à la totalité de la zone NP et du secteur UBp, doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir.
8. Adaptation des modalités d'application des articles 6 et 7 en fonction des éléments de patrimoine.

Les constructions nouvelles éventuelles ainsi que les extensions des constructions existantes doivent être disposées en harmonie avec les éléments de patrimoine bâti et naturels à

préservé (identifiés en vertu de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) et participer à leur mise en valeur. Dans certains cas, la limite de référence pour l'application des articles 6 et 7 des règlements de zones (reculs et retraits de la construction), devra tenir compte de la préservation des éléments de patrimoine naturel et bâti. Ainsi un recul ou un retrait de 3 mètres minimum pourra être exigé par rapport aux haies bocagères, aux arbres remarquables, aux sujets constitutifs des parcs, à un édifice ...

Les éléments (constructions) recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.

8

APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement, à l'exception des articles 7 de l'ensemble des zones, sont appréciées non pas au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque terrain issu de la division.

9

ENERGIES RENOUVELABLES : APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1,14° DU CODE DE L'URBANISME

Dans un souci de développement durable, sous réserve de la protection des sites et des paysages, il est recommandé :

- d'apporter un grand soin à la composition des plans de voirie, au découpage des lots, et à l'implantation des nouveaux bâtiments dans la parcelle,
- de concevoir les bâtiments de manière à ce qu'ils bénéficient aux mieux des apports solaires afin de les utiliser pour l'éclairage naturel, de privilégier les énergies renouvelables pour le chauffage et / ou la production d'électricité, tout en veillant au confort thermique en été.
- de concevoir les bâtiments dans une démarche à priori, intégrant les possibilités ultérieures d'extension et d'adaptation aux énergies renouvelables.

Quelques principes de base à respecter, sont énumérés ci-dessous. Ceux-ci s'entendent nonobstant les dispositions du présent règlement. La prise en compte de ces principes (liste non exhaustive) pourra être explicitée sous forme de croquis ou autres, joints à la notice explicative accompagnant la demande d'autorisation de construire ou d'aménager.

1. DIVISIONS FONCIERES / LOTISSEMENTS

La forme du parcellaire impacte directement sur les possibilités d'implantation des constructions et leur bonne exposition. Lors de toute division foncière, une attention toute particulière doit donc être apportée au découpage des lots en vue de tirer parti du potentiel en énergies renouvelables propre au site (topographie / vents dominants, exposition, bâtiments voisins, ...), de générer des parcelles rationnelles, tout en garantissant une insertion satisfaisante de l'opération dans son environnement.

On veillera donc tout particulièrement à :

- Composer le plan de voirie de manière à générer des expositions favorables pour les lots à bâtir.
- Configurer les accès de façon à minimiser les distances entre les futures constructions et la voie (réduire la longueur des allées menant au garage et aux entrées).
- Prendre en compte la topographie du site pour faciliter l'adaptation des futures constructions au terrain.
- Composer un parcellaire adéquat, peu consommateur d'espace, permettant une implantation satisfaisante des constructions respectueuse des principes de développement durable (voir notamment critères d'implantation et d'exposition ci-dessous).

2. IMPLANTATION / EXPOSITION DU BATI :

L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment. L'implantation doit être réfléchie de façon locale, en fonction de la topographie, du tracé de la rue, de l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins.

Une implantation réfléchie en amont, permet de tirer parti des apports naturels (optimiser les apports solaires, eaux pluviales, ...) et par ailleurs d'améliorer l'impact visuel de la construction depuis l'espace public. La diversité des parcelles est également un facteur pour une meilleure mixité sociale et urbaine. Le projet doit s'adapter au contexte paysager, non l'inverse.

Le positionnement des annexes (garage, abri de jardin, ...) et des différentes pièces (pièces à vivre, pièces de service, pièces froides, ...) ainsi que l'aménagement des abords (plantations, clôtures, ...) jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre, et plus économe en énergie, voire producteur d'énergie.

On veillera donc tout particulièrement à :

- Organiser le bâtiment de façon à positionner :
 - les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) au Sud / Sud Est de façon à profiter au maximum des apports solaires, de minimiser la consommation de chauffage, et de profiter de la luminosité naturelle.
 - les pièces froides et de services qui demandent moins de chauffage (garage, cellier, buanderie, annexes, salle de bain, WC, cuisine, ...) au Nord ou à l'Ouest pour mieux isoler les pièces à vivre et se protéger des vents dominants.
- Implanter la construction afin de dégager un espace suffisant devant la façade orientée au Sud. Chercher par exemple à implanter le bâtiment en recul de la voie dans le cas d'une unité foncière accessible par le Sud afin de positionner les pièces à vivre (séjour, chambres, ...) de ce même côté, l'intimité vis-à-vis de la voie pouvant être assurée par l'implantation d'une annexe ou de plantations.
- Implanter la construction en limite de parcelles permet de limiter les espaces résiduels, les espaces courants d'airs, et si elle est mitoyenne de profiter de l'inertie des constructions voisines.
- Implanter les garages et les annexes en continuité du bâtiment voisin (mitoyenneté) de façon à améliorer l'inertie thermique et l'isolation phonique.
- Prendre en compte les ombres portées générées par les constructions environnantes pour favoriser les apports solaires directs.
- Concevoir les étages de façon à limiter l'ombre portée du bâtiment côté jardin, notamment dans le cas où la façade principale est orientée au Sud (côté rue) et le jardin au Nord.
- Le cas échéant tirer parti des constructions voisines pour se protéger des vents dominants.

3. VOLUMETRIE / EXTENSIONS ULTERIEURES / ADAPTATIONS AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La forme de la construction a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. D'une façon générale les formes compactes présentent davantage d'inertie.

Intégrer dans la conception du bâtiment, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension (modularité, agrandissements,) et d'adaptation aux énergies renouvelables. La prise en compte de ces paramètres dès la phase de conception doit permettre d'assurer la bonne intégration des extensions futures et une mise en œuvre à moindre coût des dispositifs de réduction de la consommation en énergie si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement.

D'une façon générale, on veillera à :

- Privilégier la compacité des constructions favorable à la réduction de consommation énergétique du bâtiment (volumétrie compacte, mitoyenneté). La compacité d'un bâtiment se définit comme le rapport entre le volume et la surface de parois froides (en contact avec l'extérieur) ; plus cette valeur, exprimée en mètres, est grande, moins le bâtiment aura de déperditions.
- Prévoir en amont l'évolutivité du bâtiment : implantation d'annexes futures (garage, abri, remise, véranda, ...), transformation de l'ancien garage en pièce à vivre, maison modulable, aménagements des combles, sur-élévation, ...
- Prévoir en amont la mise en œuvre ultérieure de dispositifs d'énergies renouvelables si ceux-ci n'ont pu être mis en place initialement :
 - mise en place de panneaux solaires pour la production d'électricité, chauffe-eau solaire, éolienne horizontale (en toiture, en façade, sur une annexe, dans le jardin, ...),
 - localisation de citerne de récupération des eaux de toitures (arrosage du jardin, recyclage des eaux pluviales vers un usage sanitaire (eau des toilettes, ...)),
 - mise en place ultérieure de dispositifs géothermiques (pompe à chaleur),

4. OUVERTURES :

La répartition des ouvertures a un rôle important dans les pertes de chaleur. Définir des surfaces de vitrage en fonction de la surface au sol et de l'orientation de chaque pièce permet d'assurer une luminosité optimale des pièces et des déperditions minimales de chaleur en hiver.

On veillera donc tout particulièrement à :

- Positionner de préférence les baies vitrées au Sud (pour capter davantage d'énergie solaire en hiver et limiter les apports solaires directs en été) : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/5 à 1/3.
- Limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter notamment la surchauffe induite par le soleil rasant en été et une meilleure protection aux vents dominants : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 1/6 à 1/4.
- Limiter les ouvertures au Nord qui ne reçoivent jamais le soleil en hiver : ratio indicatif surface fenêtre / superficie au sol de la pièce : 0 à 1/6.

5. AMENAGEMENTS DES ABORDS - PLANTATIONS :

En règle générale, il conviendra de dégager le plus d'espaces non bâtis au Sud afin de bénéficier au maximum des apports solaires. Les apports solaires peuvent être limités en été avec un ou des arbres de haute tige à feuilles caduques (ombre portée).

On veillera donc tout particulièrement à :

- Privilégier des haies basses et peu denses côtés Sud, avec des feuillus, de façon à capter les rayons bas du soleil en hiver.

- Planter des haies brises vents (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants (généralement vents d'Ouest) ou des couloirs venteux éventuellement générés par les constructions riveraines.
- Planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité de la façade Sud, de manière à temporiser les apports solaires en Eté et d'assurer le confort thermique des pièces à vivre.
- Privilégier les surfaces perméables ou drainantes pour recueillir les eaux pluviales (voir à cet effet article 13 de chaque zone).

10

CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur définies aux articles 10 du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs de grand élancement (tels que relais hertzien, antennes, pylônes, ...) et indispensables à la desserte par les réseaux de la zone.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont :

- la zone **UB** contenant le secteur **UBp**,
- la zone **UE** contenant le secteur **UEa**, et le sous-secteur **Uea1**,
- la zone **UF**,
- la zone **UL**,
- la zone **UXb**.