

# Chapitre I - Zones U : secteurs Ua et Ub

## Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions ou installations à usage industriel, ainsi que toutes les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des lieux habités, à l'exception de celles mentionnées à l'article U.2 ;
- Les constructions ou installations à destination d'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles mentionnées à l'article U.2 ;
- L'exploitation du sol et du sous-sol ;
- Les campings, caravanings et parcs résidentiels de loisirs.
- Les stationnements collectifs et extérieurs de caravanes.

## Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

### Pour l'ensemble de la zone U :

- Les constructions à usage d'activités (artisanat, commerces, bureaux et hébergement hôtelier) sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général, et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gênes supplémentaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées à condition que leur implantation n'engendre pas de nuisances et de risques pour la sécurité des voisins, qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti, et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de gênes supplémentaires à l'exploitation agricole.
- L'aménagement, l'extension et la mise aux normes du bâti existant à destination d'exploitation agricole ; sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général.
- Les constructions et installations à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'entraînent pas de gênes supplémentaires à l'exploitation agricole.

### De plus, pour les secteurs Ub, désignés sur les documents graphiques (*secteurs Ub du bourg de Magrin, à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, et en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation*) :

- Les constructions sont autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces dernières devront respecter les principes établis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées sur un même secteur, dans la mesure où la ou les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global du secteur.
- L'entretien, l'aménagement, l'extension et les annexes nécessaires aux bâtiments présents sur la zone sont autorisés.

### De plus, pour les secteurs Ua :

- Sont uniquement autorisés la construction, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination sous réserve de respecter la typologie architecturale du site. De plus, les démolitions devront faire l'objet d'un permis de démolir.

**Pour le petit patrimoine identifié au titre du L.151.19 du CU (lavoir, croix, puits, sécadous, etc), seules les reconstructions et réhabilitations sont autorisées, à condition d'être réalisées à l'identique. Toutes démolitions sont soumises à permis de démolir.**

**Concernant les éléments de caractère paysager, identifiés sur les documents graphiques, au titre du L.151.19 du CU, tous travaux ayant pour effet de modifier ou détruire un élément identifié (murs de clôture, haie, arbre isolé, parc, etc.) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.**

**Pour le patrimoine archéologique identifié au titre du L.151.19 du CU**, les reconstructions à l'identique, les réhabilitations, les extensions de l'existant, le changement de destination et les annexes, visées et autorisées dans les alinéas ci-dessus, sont autorisées, à condition d'être intégrés à l'environnement bâti et naturel, et sont soumis à déclaration préalable. De plus, toutes démolitions y sont soumises à permis de démolir. Les sites ou vestiges d'intérêt archéologique font l'objet de la réglementation suivante:

Afin de respecter la loi du 27 septembre 1941 et les articles L531-1 et suivants du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux.

Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde pour l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001.

De plus, les dispositions de l'article R.111-4 du CU et du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, relatives à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique s'appliquent dans certaines procédures.

### Article U 3 - Accès et voirie

Tout projet doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et des voiries 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. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute nouvelle voie devra comporter une bande de circulation de 5.5m minimum ; les accotements et aménagements doux seront à adapter aux besoins spécifiques du secteur.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt de véhicules au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

Dans le cas des secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies, les principes établis devront être respectés.

### Article U 4 - Desserte par les réseaux

#### Principe général :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux réglementations en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Les branchements aux réseaux, canalisations et coffrets, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent de préférence être réalisés en discrétion (souterrain ou encastré).

#### 1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2 - Assainissement :

### 2.1 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les caniveaux des rues, ou dans le réseau d'eaux pluviales, est interdite. L'évacuation des eaux usées des activités peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément à la réglementation en vigueur :

- toute construction ou installation produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe;
- en l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ; le dispositif devra être étudié afin de permettre un branchement futur sur le réseau collectif, s'il est prévu.

### 2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être infiltrées ou retenues / récupérées sur l'unité foncière. Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, ces eaux pourront être évacuées dans le réseau public d'eau pluviale, s'il existe.

Les versants des toitures construites à l'alignement, et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit.

## 3 – Electricité - téléphone :

Toutes solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront recherchées (souterrains, ...).

## Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementées.

## Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### Pour l'ensemble de la zone U :

L'implantation des constructions sera réalisée :

- en retrait de 25m minimum par rapport à l'axe de la RD888
- en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique ou à la limite qui s'y substitue, ou en retrait de 3m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique des autres voies

### Pour le secteur Ua :

Dans le cas où le bâtiment libère des espaces libres le long des voies et emprises publiques, la continuité de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'éléments architecturaux complémentaires du bâtiment (porches, murs, portails, etc.)

### D'autres implantations pourront être admises :

- dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions seraient implantées différemment. La construction à édifier pourra alors s'aligner sur les dites constructions existantes dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).
- dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la construction pourra retrouver l'alignement préexistant.
- si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles seront implantées en alignement ou selon un recul minimum de 0.50m par rapport à la limite de l'emprise publique des voies, dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Pour le secteur Ua :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre. Dans le cas où il est impossible de respecter l'implantation indiquée ci-dessus, il sera autorisé pour les projets de constructions ne pouvant atteindre les deux limites séparatives : un recul minimum de 3m (et  $L >$  ou  $=$  à  $H/2$ ) sur l'une d'entre elles. Si une construction existe déjà sur l'une des deux limites séparatives, le nouveau bâtiment devra s'y accoler.

### Pour l'ensemble de la zone U (Ua, hors ordre continu) :

Toute construction et extension devra être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives

### D'autres implantations pourront être admises :

- dans le cas d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- pour la reconstruction à l'identique.
- pour les extensions qui pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant

## Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## Article U 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

## Article U 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au faîtage (ou point le plus haut). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 10m.

Dans le cadre d'un aménagement, d'une réhabilitation ou d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée. De même, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Si le projet (construction, extension, annexes, etc.) jouxte une construction existante ou une unité foncière sur laquelle les constructions auraient une hauteur supérieure, la hauteur de la construction à édifier pourra alors être la même que celle des dites constructions existantes, ou être comprises entre la hauteur définie ci-dessus et la hauteur de ces dernières.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier, pigeonnier, etc.), dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

S'il s'agit de constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

**Pour le petit patrimoine identifié au titre du L.151.19 du CU (lavoir, croix, puits, sécadous, etc):** Seules les reconstructions à l'identique et les réhabilitations à l'identique de l'existant sont autorisées.

**Pour le patrimoine, et notamment le patrimoine archéologique identifié au titre du L.151.19 du CU,** les reconstructions à l'identique, les réhabilitations, les extensions de l'existant, le changement de destination et les annexes sont autorisées, à condition d'être intégrés à l'environnement bâti et naturel, et sont soumis à déclaration préalable.

## Article U 11 - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et aménagements ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

De manière générale, tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale peut être pris en considération même s'il sort du cadre de l'article 11 du présent règlement.

De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.

### 1. Terrassements et exhaussements :

L'adaptation de la construction à la pente et la création des accès ne doivent générer qu'un minimum de déblais et remblais.

La création de terrasses successives sera favorisée afin de coller au plus près du terrain naturel, elles seront le support d'une végétation adaptée.

La tenue des remblais/déblais devra être assurée de préférence par des plantations.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et au paysage.

### 2. Architecture étrangère à la région :

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite.

### 3. Eco-conception :

Sont autorisés sous condition d'être intégrés au volume général des bâtiments (toiture, façade...) ou sur ses prolongements (mur de soutènement...) :

- les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable,
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; ou la pose de toitures végétalisées,
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales

### 4. Toitures :

Les toitures respecteront la forme des toitures traditionnelles, à savoir deux versants.

Le matériau de couverture des bâtiments sera l'ardoise, la lauze; ou un matériau de forme, aspect et teinte similaire.

Dans le cas de restauration, d'extension ou d'annexes, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

Les toitures-terrasses partielles sont autorisées sur les constructions principales et extensions.

## 5. Façades :

Dans la mesure du possible (qualité du support, état des pierres, etc.), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

Dans le cas de murs maçonnés, ceux-ci seront :

- soit appareillés en pierres de pays
- soit enduits. Dans ce cas, seules les teintes similaires au ton de la pierre locale seront autorisées.

Plus généralement, la couleur de finition des façades devra s'intégrer parfaitement à l'architecture et au paysage environnant, en privilégiant des teintes similaires au ton de la pierre locale ; les couleurs vives et le blanc étant interdits.

Tout élément technique extérieur (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) doit faire l'objet d'une bonne intégration, susceptible d'en limiter la perception depuis les rues et places principales.

## 6. Constructions annexes

Les annexes et locaux accessoires devront être le complément naturel du bâti principal, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

Concernant les annexes, les toitures monopente et les toitures terrasses sont autorisées

Pour les annexes inférieures à 9m<sup>2</sup>, la pente et les matériaux utilisés pour la toiture, et les prescriptions concernant les façades, pourront être différents de ceux énoncés ci-dessus.

## 7. Clôtures :

Pour la réalisation de nouvelles clôtures, ces dernières doivent être de forme simple et homogène.

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions (teintes locales, etc.).

Les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.2m et dont la couleur de finition devra être similaire au ton de la pierre locale.

Sur rue, les clôtures devront obligatoirement être composées d'une partie pleine, dont la hauteur minimale sera de 0.50m et la hauteur maximale ne pourra dépasser 1.2m, et dont la couleur de finition devra être similaire au ton de la pierre locale.

Dans le cas de clôtures principalement composées d'un grillage, celui-ci sera, de préférence, doublé par une haie mixte, composée d'essences locales.

Dans tous les cas de figure, la hauteur totale (mur, grillage, plantations) ne devra pas dépasser 1.60m.

En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.

Les murs et portails anciens constituent un élément fort du paysage bâti. Ils doivent être conservés et restaurés.

Les murs de soutènement des terrasses devront être construits ou réhabilités en pierres de pays et tout particulièrement celles du village de Calmont.

## 8. Matériaux :

Est interdite l'utilisation à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, ils devront présenter un aspect fini.

**9. Détails d'architecture :**

Les éléments de façades d'architecture ancienne (les seuils en pierre, les encadrements d'ouverture en pierre, chaînage d'angle, balcons en fer forgé, etc.) doivent être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Concernant les menuiseries extérieures ainsi que les garde-corps, rampes, main courante etc..., il est conseillé de les traiter ou de les peindre harmonieusement.

Les vérandas sont autorisées, à conditions qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

**10. En secteur Ua et pour le patrimoine identifié pour son caractère patrimonial bâti, au titre du L.151.19 du CU :**

Les réhabilitations, les reconstructions à l'identique, les extensions, les annexes et les changements de destination seront réalisées à l'identique de l'existant, selon une mise en œuvre et une utilisation de matériaux respectant la typologie architecturale existante du secteur ou du bâtiment concernés ; aussi bien au niveau de la toiture, des murs, des ouvertures ou des clôtures.

**11. Pour le petit patrimoine identifié au titre du L.151.19 du CU (lavoir, croix, puits, sécadous, etc):** Seules les reconstructions à l'identique et les réhabilitations à l'identique de l'existant sont autorisées.

**12. Pour le patrimoine, et notamment le patrimoine archéologique identifié au titre du L.151.19 du CU,** les reconstructions à l'identique, les réhabilitations, les extensions de l'existant, le changement de destination et les annexes sont autorisées, à condition d'être intégrés à l'environnement bâti et naturel, et sont soumis à déclaration préalable.

**Article U 12 - Stationnement des véhicules**

**En secteurs Ua et Ub,** le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

**En secteur Ub ,** sera imposé un minimum de deux places de stationnements par logement.

Concernant les immeubles d'habitation et de bureaux, le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

**Article U 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces extérieurs devront respecter le caractère de la zone.

Les plantations existantes seront de préférence maintenues ou remplacées par des plantations indigènes résistantes aux conditions climatiques et pédologiques.

Les haies ou plantations seront de préférence mixtes et composées d'essences locales.

Les espaces libres seront aménagés et / ou plantés.

L'organisation rationnelle des circulations, situées sur l'unité foncière, sera étudiée dans le souci de limiter les surfaces imperméabilisées et les hauteurs de talus.

Il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées grâce à l'utilisation de matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers...)

**Les éléments paysagers, repérés sur les documents graphiques, au titre du L.151.19 du CU** (murs de clôture, haie, arbre isolé, parc, etc.) doivent être préservés et conservés, ou remplacés si nécessaire. Dans le cas d'arrachage, et notamment d'arrachage de haies, le linéaire de la nouvelle haie replantée sera à minima égal au linéaire de la haie arrachée. Tout aménagement englobant les éléments naturels identifiés est soumis à déclaration préalable. La traversée de ces éléments par des voies ou des cheminements piétons-cycles est autorisée (10m de large maximum accotements et trottoirs compris) ; de même, l'aménagement d'accès, à condition qu'il soit modéré, sera admis.

Dans le cas des secteurs pour lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies, les opérations d'aménagements d'ensemble devront en respecter les principes établis.

### **Article U 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **Article U 15 – Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementées.

### **Article U 16 – Réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries, etc.) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques, dont la fibre optique.

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.