



# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU P.L.U.

5

REGLEMENT

---

## Plan Local d'urbanisme

Approbation le 29 Mars 2017

---

## Révisions et Modifications :

Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée le 10 Mars 2023

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 10 Mars 2023*



## SOMMAIRE

---

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....                                              | 3  |
| TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....                          | 11 |
| Dispositions applicables à la zone urbaine UB .....                                 | 12 |
| Dispositions applicables à la zone urbaine UC .....                                 | 19 |
| Dispositions applicables à la zone urbaine UF .....                                 | 27 |
| Dispositions applicables à la zone urbaine UL .....                                 | 33 |
| TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....                      | 39 |
| Dispositions applicables à la zone urbaine AU .....                                 | 40 |
| TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....                         | 42 |
| Dispositions applicables a la zone A.....                                           | 43 |
| TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....                        | 50 |
| Dispositions applicables aux zones N, NLe .....                                     | 51 |
| ANNEXES.....                                                                        | 58 |
| Annexe 1 : Liste des essences recommandées par le Conseil Départemental .....       | 59 |
| Annexe 2 : Notice explicative gestion des eaux pluviales (Roannaise de l'eau) ..... | 60 |
| Glossaire .....                                                                     | 66 |

# TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

---

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

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **SAINT-ALBAN-LES-EAUX**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code Forestier
- le Code du Patrimoine
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publiques joint au dossier.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

### 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : (articles R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : (articles R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** : (articles R.123.4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** : (articles R.123.4 - R.123.8)

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

### 4. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

### 5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publiques et/ou sur des secteurs de risque (PPRNPI notamment).

## 6. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

## 7. PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L421-3 et R421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

## 8. NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que «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 plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.».

Le règlement de la commune de **SAINT-ALBAN-LES-EAUX** s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

*Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque constructions et non pas uniquement pour la limite de l'opération.*

## 9. ZONE INONDABLE

Le territoire de Saint-Alban-les-Eaux est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNI) du Renaison-Mardeloup-Montouse-Ruisseau des Salles-Marclus-Goutte Marcellin, valant servitude d'utilité publique.

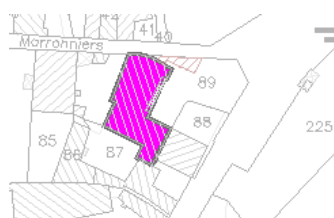
Le périmètre concerné par le plan du PPRNPI est reporté sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme. Dans les zones concernées, il est nécessaire de se référer au règlement et au plan de zonage du PPRNPI, présent en pièces n°7 et 8 du dossier, relatives aux servitudes d'utilité publique.

## 10. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

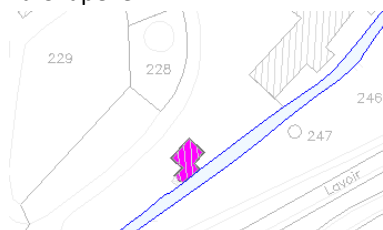
Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, la commune a choisi d'identifier trois bâtiments représentatifs du patrimoine communal.

Les façades visibles depuis l'espace public doivent être entretenues et préservées.

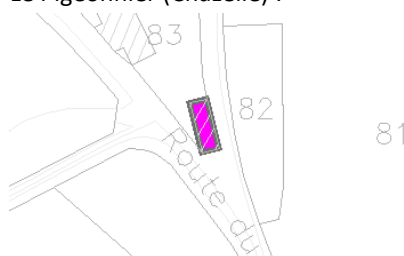
Le Petit Prince :



La Chapelle :



Le Pigeonnier (Chazelle) :



Les Croix :

Symbolisées par une étoile rouge sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, les croix sont représentatives du petit patrimoine présent sur le territoire. Ces éléments sont à préserver et valoriser. Leur déplacement est à éviter, mais si cela s'avère indispensable, le repositionnement de l'élément concerné doit permettre sa mise en valeur et sa visibilité depuis l'espace public.

## 11. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre d'accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et ceux circulant sur la route départementale.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

#### Marges de recul :

Le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont les suivants (retraits s'appliquant de part et d'autre de l'axe des routes concernées) :

| Route départementale |                            | Marge de recul par rapport à l'axe                                                 |                                                                                    |
|----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Numéro               | Classement de la route     | Habitations                                                                        | Autres constructions                                                               |
| 8-3                  | Réseau d'Intérêt Local     | 15 m                                                                               | 15 m                                                                               |
| 31                   | Réseau d'Intérêt Local     | 15 m                                                                               | 15 m                                                                               |
| 51                   | Réseau d'Intérêt Local     | 15 m                                                                               | 15 m                                                                               |
| D 8                  | Route à grande circulation | 75 m si application de la loi<br>Barnier<br>25m si dérogation de la loi<br>Barnier | 75 m si application de la loi<br>Barnier<br>20m si dérogation de la loi<br>Barnier |

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardins,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

#### Extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

#### Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

#### Servitude de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

#### Eaux pluviales

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

Il est rappelé que les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due notamment à l'urbanisation.

## **12. NUANCIER**

Les couleurs de façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-dessous (références Parexlanko) ou des couleurs équivalentes, à l'exception des zones UF. Ces couleurs s'appliquent uniquement aux couleurs des façades, elles sont également disponibles en mairie :

Nuancier de couleurs de façade autorisées



Les bâtiments agricoles et les murs de clôtures doivent également respecter ce nuancier.  
D'autres couleurs que celles proposées ci-dessus sont acceptées pour les contours de fenêtre.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

---

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB représente le centre bourg de Saint-Alban-les-Eaux. Ce secteur est essentiellement composé de bâtis anciens et comporte une diversité de fonctions urbaines qu'il est important de conserver.

La zone UB est en partie concernée par :

- Un périmètre de protection de captage d'eau, identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme, il est nécessaire de se reporter à la pièce n°13 du dossier de PLU.
- Le périmètre de la zone inondable, identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme. Il est nécessaire de se référer au plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se reporter à la disposition générale n°9 et aux pièces n°7 et 8 du PLU).
- Une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU)

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité et de matériaux disgracieux
- Le stationnement isolé de caravanes, (excepté au lieu de résidence)
- Les industries
- Les affouillements et exhaussements de carrière
- Le long du linéaire repéré au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les changements de destination des commerces à vocation d'habitat
- Toutes constructions et installations, dans les espaces repérés au titre des articles L151-23° et R123-11 i du code de l'urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2.

### **Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les commerces dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum
- L'artisanat dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaire à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre.
- Sur les espaces repérés au titre des articles L151-23 et R123-11 i du code de l'urbanisme, sont autorisés :
  - les annexes (y compris les piscines), dans la limite de 2 maximum par tènement et de 60 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol au total
  - les extensions des constructions principales dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante
  - les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
  - les aires de stationnement non imperméabilisées
- Dans le secteur identifié au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés :
  - les extensions, dans la limite de 25% de la surface de plancher actuelle
  - l'adaptation et la réfection des constructions existantes
  - les constructions, installations, aménagements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatible avec les préconisations présentes en pièce n°13 du dossier, ainsi qu'à l'exploitation de l'eau minérale.
- Pour le secteur identifié au plan de zonage, au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, les constructions admises dans la zone sont autorisées à condition de respecter les principes définis en pièce n° 4c du dossier de PLU
- Dans le secteur concerné par une OAP, les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition d'être compatible avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).
- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### **Article UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

##### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

##### Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

##### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

**En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :-**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
    - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
    - 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
    - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
    - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

- La récupération des eaux de pluie sera recherchée. Elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes règlementaires en vigueur.

#### **Article UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions principales (hors annexes) doivent s'implanter :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques
  - soit en retrait de maximum 4 mètres des voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique.
- Les constructions annexes (hors piscines et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) doivent s'implanter à l'alignement. En cas d'impossibilité technique ou lorsqu'une construction principale est implantée à l'alignement, les constructions annexes peuvent se réaliser en recul de 4 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à condition de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- Les bassins des piscines et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent s'implanter :
  - Soit à l'alignement
  - Soit avec un retrait de 1 m minimum
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements.

#### **Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- Les constructions (hors annexes et piscine) doivent s'implanter :
  - Soit sur limite
  - Soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 4 mètres
- Les constructions annexes hors bassins des piscines et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent s'implanter :
  - Soit sur limite
  - Soit en retrait de minimum 2 m
- Les bassins des piscines et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent s'implanter :
  - Soit sur limite
  - Soit avec un retrait de 1 m minimum
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à moins de 4 mètres.

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

**Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**Article UB 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

**Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.



- La hauteur maximale est limitée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle énoncée précédemment sont autorisés, à condition de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

Adaptation au terrain :

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie ; et les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1.20 mètres de hauteur sont interdites. Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres des limites séparatives ; les pieds de crêts ou de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

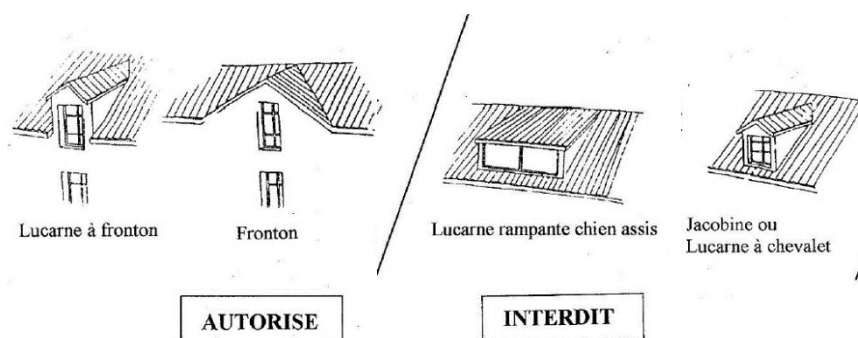
### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 12° et 30° (ou entre 21% et 57%), avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis ou Jacobines). Par contre, les frontons et lucarnes à frontons sont admis.



- Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique, à l'exception des bâtiments industriels et artisanaux.

- Les bâtiments à usage industriel ou artisanal doivent être recouverts en couverture de couleur rouge.

- Les toitures terrasses, vérandas, verrières et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par ces dispositions.

### Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°13 du présent règlement.

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...

### Locaux annexes (de plus de 10 m<sup>2</sup>) et construction :

- Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...

### Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.

- Elles sont composées :

- Soit d'un grillage galvanisé
- Soit d'une haie d'essences locales et variées (se reporter à la liste recommandée présente en annexe)
- Soit d'un muret bas traité, s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal. Le muret sera surmonté d'un grillage ou garde-corps
- Soit d'un mur haut traité s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal ; surmonté d'une couvertine de tuiles.

Architecture contemporaine et de caractère

- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'examen de l'autorité compétente.

Les prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m<sup>2</sup>

**Article UB 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé au minimum 1 emplacement pour vélo par tranche de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

**Article UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

**Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

**Article UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UC

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC représente le développement urbain périphérique du bourg historique de Saint-Alban-les-Eaux, extensions plus récentes.

Il s'agit d'une zone principalement à vocation d'habitat, mais accueillant également quelques activités et services.

La zone UC comporte un sous-secteur UC1 correspondant aux deux quartiers importants discontinus du bourg, les Echaux et le Ferrat.

La zone UC est en partie concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions agricoles et forestières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité et de matériaux disgracieux
- Le stationnement isolé de caravanes, (excepté au lieu de résidence)
- Les industries
- Les commerces
- Les activités artisanales
- Les entrepôts
- Les affouillements et exhaussements de carrière
- Toutes constructions et installations dans les espaces repérés au titre des articles L151-23 et R123-11 i du code de l'urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2.

### **Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Dans le secteur concerné par une OAP, les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).
- Sur les espaces repérés au titre des articles L151-23 et R123-11 i du code de l'urbanisme, sont autorisés :
  - les annexes (y compris les piscines), dans la limite de 2 maximum par tènement et de 60 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol au total
  - les extensions des constructions principales à usage d'habitation dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante

- les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
  - les aires de stationnement non imperméabilisées
- Dans les secteurs humides repérés au plan de zonage au titre des articles L151-23 et R123-11 i° du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux compatibles avec les caractéristiques du secteur humide.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### **Article UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.
- Les portails doivent être aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance de ces portails à l'alignement doit être au minimum de 2.5 m dans une échancrure d'une largeur adaptée à l'opération.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

*En zone UC1 uniquement :*

En l'absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

**En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

**En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :-**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
    - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
    - 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
    - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
    - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

- La récupération des eaux de pluie sera recherchée. Elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

## **Article UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.
- Les bassins des piscines et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent s'implanter :
  - Soit à l'alignement
  - Soit avec un retrait de 1 m minimum
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.
- Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements

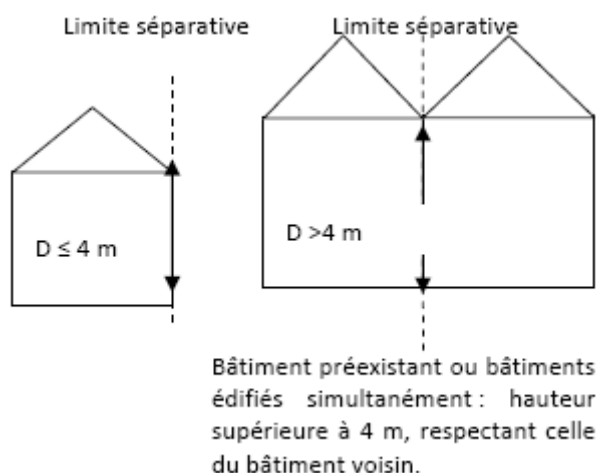
## **Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de la limite.
- Les bassins des piscines et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent s'implanter :
  - Soit sur limite
  - Soit avec un retrait de 1 m minimum
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite).
- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.
- Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé pourra être imposé à l'angle de deux alignements

Dans les autres cas :

- Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- Les constructions principales (hors annexes et piscines) doivent s'implanter :
  - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demie-hauteur des constructions, sans être inférieure à 4 mètres
  - Soit en limite séparative
    - o Si la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout
    - o Si les constructions s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative



- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 4 mètres, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport à la limite séparative)
- Les constructions annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent s'implanter :
  - Soit sur limite
  - Soit en retrait de minimum 2 m
- Les bassins des piscines et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent s'implanter :
  - Soit sur limite
  - Soit avec un retrait de 1 m minimum
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

#### **Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

En zone UC : non réglementé.

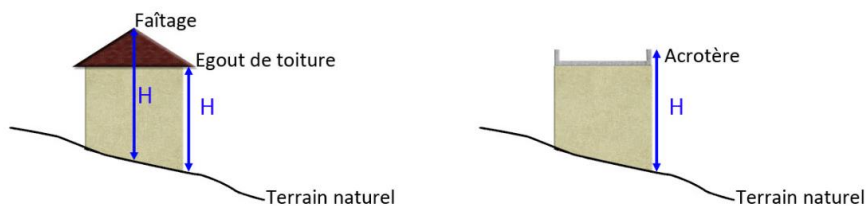
En zone UC1 : La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 15 mètres.

#### **Article UC 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

#### **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.



- La hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle énoncée précédemment sont autorisés, à condition de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

##### Adaptation au terrain :

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie ; et les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1.20 mètres de hauteur sont interdites. Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres des limites séparatives ; les pieds de crêts ou de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

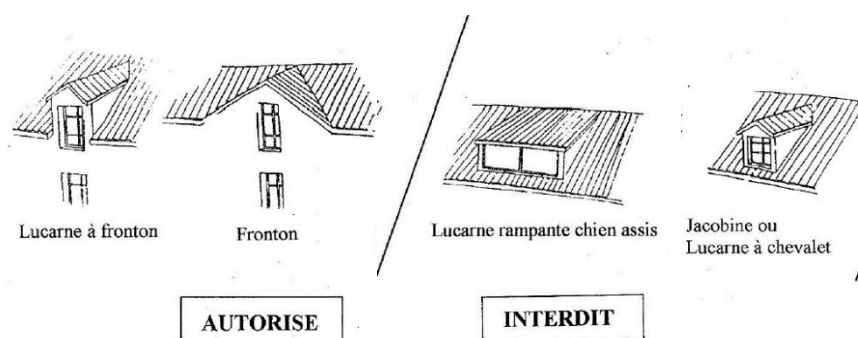
##### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 12° et 30° (ou entre 21% et 57%), avec un faîte réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis ou Jacobines). Par contre, les frontons et lucarnes à frontons sont admis.



- Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique, à l'exception des bâtiments industriels et artisanaux.
- Les bâtiments à usage industriel ou artisanal doivent être recouverts en couverture de couleur rouge.
- Les toitures terrasses, vérandas, verrières et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par ces dispositions.

Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°13 du présent règlement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...

Locaux annexes (de plus de 10 m<sup>2</sup>) et construction :

- Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...

Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.
- Elles sont composées :
  - Soit d'un grillage galvanisé
  - Soit d'une haie d'essences locales et variées (se reporter à la liste recommandée présente en annexe)
  - Soit d'un muret bas traité, s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal. Le muret sera surmonté d'un grillage ou garde-corps
  - Soit d'un mur haut traité s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal ; surmonté d'une couvertine de tuiles.

Architecture contemporaine et de caractère

- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'examen de l'autorité compétente.

Les prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m<sup>2</sup>

**Article UC 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement véhicules par logement minimum.
- Pour les immeubles de bureaux ou d'habitation, il est exigé au minimum 1 emplacement pour vélo par tranche de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

**Article UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).
- Les haies et alignements repérées au titre des articles L151-23 et R123-11 i du code de l'urbanisme seront conservés, ou devront être remplacées à l'équivalence (longueur et essences).

**SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**SECTION IV – Conditions techniques particulières**

**Article UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

## UF

### Caractère de la zone

La zone UF correspond aux secteurs occupés par les activités économiques et industrielles présentes sur la commune.

### SECTION I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### **Article UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions agricoles
- Les constructions à usage d’habitation, sauf celles mentionnées à l’article 2
- L’hébergement hôtelier
- Les terrains de camping, de caravanning, d’habitation légère de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d’attraction
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité
- Le stationnement isolé de caravanes

#### **Article UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les commerces à condition qu’il s’agisse d’une extension liée à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d’implantation, dans la limite de 20% de l’emprise au sol (existant+extension), sans pouvoir excéder 400 m<sup>2</sup> d’emprise au sol.
- Les constructions à usage d’habitation, à condition qu’elles soient destinées aux logements de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d’habitation sont limités à 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d’être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Dans les secteurs humides repérés au plan de zonage au titre des articles L151-23 et R123-11 i° du code de l’urbanisme, seuls sont autorisés les travaux et constructions qui ne remettent pas en cause les caractéristiques de ces secteurs.

### SECTION II – Conditions de l’occupation des sols

#### **Article UF 3 : ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.

Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Article UF 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

**En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

**En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :-**

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

- La récupération des eaux de pluie sera recherchée. Elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

**Article UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**Article UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

**Article UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Limites séparatives extérieure à la zone :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 mètres.
- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Limites séparatives à l'intérieur de la zone :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à moins de 5 mètres sont autorisés.

L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres des limites séparatives.

**Article UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

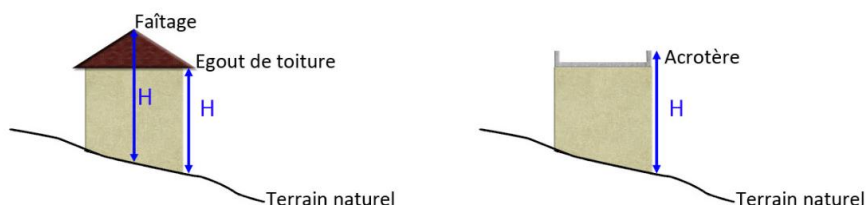
Non réglementé.

**Article UF 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

**Article UF 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.



- La hauteur maximale est limitée à 18 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisée, sous réserve de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

**Article UF 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

Adaptation au terrain :

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie ; et les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel

- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1.20 mètres de hauteur sont interdites. Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres des limites séparatives ; les pieds de crêts ou de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

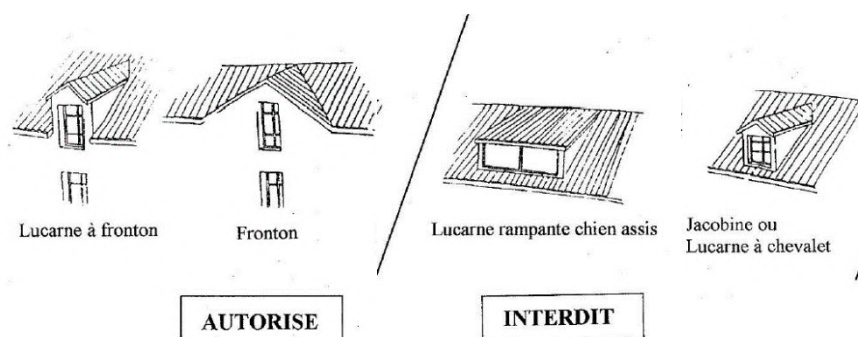
#### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 12° et 30° (ou entre 21% et 57%), avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis ou Jacobines). Par contre, les frontons et lucarnes à frontons sont admis.



- Les couvertures des bâtiments d'habitation sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique, à l'exception des bâtiments industriels et artisanaux.

- Les bâtiments à usage industriel ou artisanal doivent être recouverts en couverture de couleur rouge.

#### Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les couleurs de façades doivent respecter une teinte de couleur sable de pays, rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...

#### Locaux annexes (de plus de 10 m²) et construction :

- Les locaux annexes doivent être traités dans les tons de couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

#### Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.

- Elles sont composées :

- Soit d'un grillage galvanisé
- Soit d'une haie d'essences locales et variées (se reporter à la liste recommandée présente en annexe)
- Soit d'un muret bas traité, s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal. Le muret sera surmonté d'un grillage ou garde-corps

- Soit d'un mur haut traité s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal ; surmonté d'une couvertine de tuiles.

#### Architecture contemporaine et de caractère

- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'examen de l'autorité compétente.

Les prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m<sup>2</sup>

#### **Article UF 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les immeubles de bureaux, il est exigé au minimum 1 emplacement pour vélo par tranche de 110m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

#### **Article UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences locales et variées (se reporter à la liste des essences recommandées présente en annexe).
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'essences locales et variées (se reporter à la liste des essences recommandées présente en annexe).

#### SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

#### **Article UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

#### SECTION IV – Conditions techniques particulières

#### **Article UF 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **Article UF 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

## UL

### Caractère de la zone

La zone UL correspond à une zone dédiée aux équipements sportifs et de loisirs.

La zone UL est concernée par le périmètre de la zone inondable, identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme. Il est nécessaire de se référer au plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se reporter à la disposition générale n°9).

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

#### **Article UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les installations, constructions et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- Les terrains de camping
- Les constructions à usage d'équipement collectif de types sportifs, culturels et de loisirs
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aménagements et extensions des constructions existantes, y compris les habitations
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone, ainsi que les annexes des habitations existantes
- Les habitations sous forme de logements de fonction, en vue d'assurer le gardiennage d'une activité autorisée dans la zone
- Dans les secteurs humides repérés au plan de zonage au titre des articles L151-23 et R123-11 i° du code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux et constructions à condition de ne pas remettre en cause les secteurs humides présents.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### **Article UL 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**Article UL 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.
- En l'absence de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif est admis, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

**En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :-**

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la

parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

- La récupération des eaux de pluie sera recherchée. Elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

#### **Article UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **Article UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
  - Soit en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- L'implantation installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

#### **Article UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.
- Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait de minimum 3 mètres
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport à la limite séparative)
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées à moins de 3 mètres.

#### **Article UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

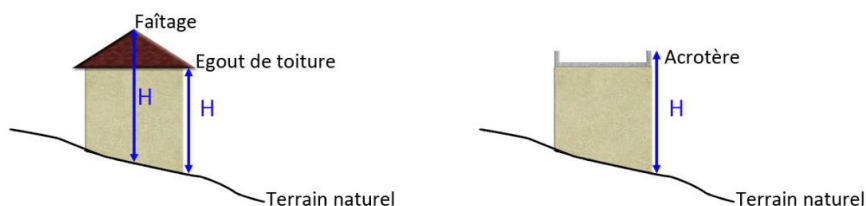
Non réglementé.

#### Article UL 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

#### Article UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.



- La hauteur maximale est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés, sous réserve de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### Article UL 11 : ASPECT EXTERIEUR

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

##### Adaptation au terrain :

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie ; et les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1.20 mètres de hauteur sont interdites. Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres des limites séparatives ; les pieds de crêts ou de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

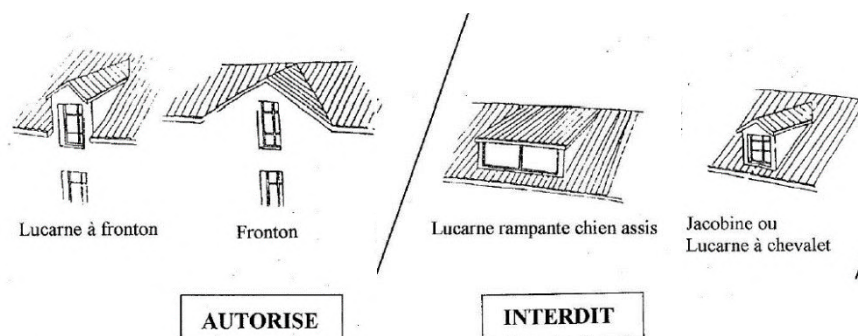
##### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 12° et 30° (ou entre 21% et 57%), avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis ou Jacobines). Par contre, les frontons et lucarnes à frontons sont admis.



- Les couvertures des bâtiments sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique.
- Les toitures terrasses, vérandas, verrières et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par ces dispositions.

#### Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°13 du présent règlement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...

#### Locaux annexes (de plus de 10 m<sup>2</sup>) et construction :

- Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...

#### Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.
- Elles sont composées :
  - Soit d'un grillage galvanisé
  - Soit d'une haie d'essences locales et variées (se reporter à la liste recommandée présente en annexe)
  - Soit d'un muret bas traité, s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal. Le muret sera surmonté d'un grillage ou garde-corps
  - Soit d'un mur haut traité s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal ; surmonté d'une couvertine de tuiles.

#### Architecture contemporaine et de caractère

- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'examen de l'autorité compétente.

Les prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m<sup>2</sup>

**Article UL 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations présentes au sein de la zone, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**Article UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.  
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).

**SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**SECTION IV – Conditions techniques particulières**

**Article UL 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**Article UL 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE AU

---

## Caractère de la zone

La zone AU correspond représente une zone à urbaniser en dent creuse.

Il s'agit d'une zone à urbaniser non opérationnelle, qui pour être ouverte à l'urbanisation après 2026, à vocation principale résidentielle.

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article 2.

### **Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements
- Les constructions, installations, superstructures ou infrastructures techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### **Article AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non règlementé.

### **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non règlementé.

### **Article AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à l'alignement ou en retrait.

### **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à la limite ou en retrait.

**Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**Article AU 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non règlementé.

**Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

Non règlementé.

**Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Non règlementé.

**Article AU 12 : STATIONNEMENT**

Non règlementé.

**Article AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non règlementé.

**SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**SECTION IV – Conditions techniques particulières**

**Article AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**Article AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone agricole est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où le développement de l'agriculture est favorisé.

La zone A est concernée par le périmètre de la zone inondable, identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme. Il est nécessaire de se référer au plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se reporter à la disposition générale n°9).

La zone A est également concernée par un périmètre de protection lié à un captage d'eau à proximité, identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme, il est nécessaire de se reporter à la pièce n°13 du dossier de PLU.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions, installations et utilisations du sol, à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles.
- Les constructions et installations liées à la diversification de l'exploitation agricole et ayant pour but le développement d'énergies nouvelles
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être strictement nécessaires à une exploitation agricole, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors annexe et piscine).
- Les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et nécessaires à une activité agricole existante, telles qu'hébergements touristiques à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiment existant
- Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre des articles L151-23 et R123-11 i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de ses zones et sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements
- L'adaptation, la réfection des constructions existantes
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dont le clos et le couvert sont assurés et dont la surface de plancher est d'au minimum 60 m<sup>2</sup>, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant +extension)
- Les annexes des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum au total (total des annexes, hors piscine), d'un seul niveau et intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.

- Les piscines dans la limite d'une par tènement, d'une superficie de bassin de 50 m<sup>2</sup> maximum et intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone
- Dans le secteur identifié au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés :
  - les extensions, dans la limite de 25% de la surface de plancher actuelle
  - l'adaptation et la réfection des constructions existantes
  - Les constructions, installations, aménagements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatible avec les préconisations présentes en pièce n°13 du dossier, ainsi qu'à l'exploitation de l'eau minérale.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### **Article A 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères

### **Article A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.
- L'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.
- En l'absence de réseau public collectif, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

**En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

**En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :-**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

- La récupération des eaux de pluie sera recherchée. Elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

**Article A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter en recul de minimum 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques
- Les bassins des piscines et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent s'implanter :
  - Soit à l'alignement
  - Soit avec un retrait de 1 m minimum
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 4 mètres de l'alignement sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 4 mètres.

#### **Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants
- Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 4 mètres.
  - Soit en limite séparative
- Les bassins des piscines et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent s'implanter :
  - Soit sur limite
  - Soit avec un retrait de 1 m minimum
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

#### **Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions annexes (y compris les piscines) doivent être implantées à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation. Cette distance est calculée à partir du point le plus proche entre les annexes et les constructions principales à usage d'habitation.

#### **Article A 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.



- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale pour les constructions agricole est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisés, sous réserve de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

### Adaptation au terrain :

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie ; et les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1.20 mètres de hauteur sont interdites. Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres des limites séparatives ; les pieds de crêts ou de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

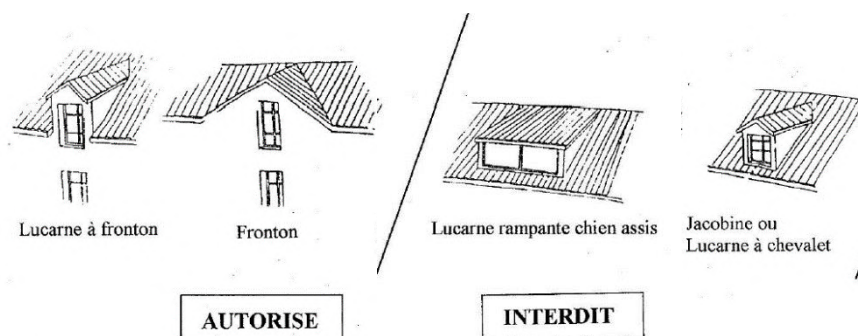
### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 12° et 30° (ou entre 21% et 57%), avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis ou Jacobines). Par contre, les frontons et lucarnes à frontons sont admis.



- Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique.
- Les bâtiments agricoles doivent être recouverts en couverture de couleur de teintes rouges, vertes ou grises. Les matériaux translucides sont également autorisés pour les bâtiments agricoles.

#### Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°13 du présent règlement.
- Les matériaux translucides sont autorisés pour les bâtiments agricoles.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...

#### Locaux annexes (de plus de 10 m²) et construction :

- Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...

#### Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.
- Elles sont composées :
  - Soit d'un grillage galvanisé
  - Soit d'une haie d'essences locales et variées (se reporter à la liste recommandée présente en annexe)
  - Soit d'un muret bas traité, s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal. Le muret sera surmonté d'un grillage ou garde-corps
  - Soit d'un mur haut traité s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal ; surmonté d'une couvertine de tuiles.

Les prescriptions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

#### Architecture contemporaine et de caractère

- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'examen de l'autorité compétente.

Les prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m²

**Article A 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**Article A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

-Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de les placer en lisière d'un boisement.

- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées présente en annexe n°1).

-Les haies repérées sur le plan de zonage au titre des articles L151-23 et R123-11 i du code de l'urbanisme doivent être préservées. En cas de création d'un accès ou en cas de problème sanitaire des végétaux, les haies peuvent être supprimées à condition de les remplacer à l'équivalent en nombre et en essences végétales.

**SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

**Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

**SECTION IV – Conditions techniques particulières**

**Article A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**Article A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N, NLe

### Caractère de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne notamment les bois, représentant une part importante du territoire.

La zone naturelle comprend un sous-secteur :

- NLe : secteur dédié à la réalisation d'un équipement public.

La zone N est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau, identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme, il est nécessaire de se reporter à la pièce n°13 du dossier de PLU.

Elle est également concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU)

Elle est également concernée par le périmètre de la zone inondable, identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme. Il est nécessaire de se référer au plan de prévention du risque d'inondation en vigueur (se reporter à la disposition générale n°9).

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### Zone N :

- L'adaptation, la réfection des constructions existantes
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dont le clos et le couvert sont assurés et dont la surface de plancher est d'au minimum 60 m<sup>2</sup>, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant +extension)
- Les annexes des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum au total (total des annexes, hors piscine), d'un seul niveau et intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.
- Les piscines dans la limite d'une par tènement, d'une superficie de bassin de 50 m<sup>2</sup> maximum et intégralement réalisées à moins de 20 mètres de l'habitation.
- Les constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone
- Dans le secteur identifié au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés : les constructions, installations, aménagements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec les préconisations présentes en pièce n°13 du dossier, ainsi qu'à l'exploitation de l'eau minérale.

##### Zone NLe

-Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Toutes les zones :

- Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre des articles L123-1-5 III-2 et R123-11 i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de ses zones et sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents, à condition d'être compatible avec les prescriptions présentes en pièce n°13 du PLU pour le périmètre concerné par la présence de captage
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### **Article N 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès aux véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères

### **Article N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.
- L'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.
- En l'absence de réseau public collectif, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

**En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

**En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°16 du dossier de PLU) :-**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

- La récupération des eaux de pluie sera recherchée. Elle doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles. Leur usage doit s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en vigueur.

**Article N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°11 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter en recul de minimum 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Les bassins des piscines et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent s'implanter :
  - Soit à l'alignement
  - Soit avec un retrait de 1 m minimum
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 5 mètres de l'alignement sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de 5 mètres.
- Les constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants

**Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Zone N :

- Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives
  - Soit en limite séparative
- Les bassins des piscines et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent s'implanter :
  - Soit sur limite
  - Soit avec un retrait de 1 m minimum
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées de façon différente des prescriptions indiquées ci-dessus sont autorisés à conditions de respecter les distances existantes (sans rapprochement par rapport à la limite séparative).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.
- Dans le secteur identifié au titre de l'article R123-11 b° du code de l'urbanisme, sont uniquement autorisés :
  - les extensions des habitations, dans la limite de 25% de la surface de plancher actuelle
  - l'adaptation et la réfection des constructions existantes
  - les constructions, installations, aménagements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatible avec les préconisations présentes en pièce n°13 du dossier, ainsi qu'à l'exploitation de l'eau minérale.

Zone NLe :

Les constructions doivent s'implanter en limite ou en retrait.

## **Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

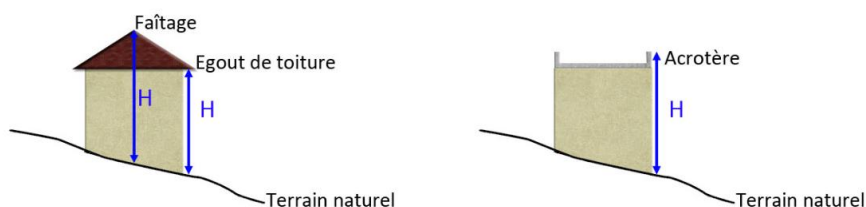
Les constructions annexes (y compris les piscines) doivent être implantées à moins de 20 m des constructions principales à usage d'habitation. Cette distance est calculée à partir du point le plus proche entre les annexes et les constructions principales à usage d'habitation.

## **Article N 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant affouillement ou exhaussement jusqu'au faîtage (sommets) de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.



- La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure sont autorisés à condition de respecter la hauteur existante.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

### Adaptation au terrain :

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie ; et les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% par rapport au terrain naturel
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1.20 mètres de hauteur sont interdites. Les exhaussements de sol et les terrasses prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4 mètres des limites séparatives ; les pieds de crêts ou de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

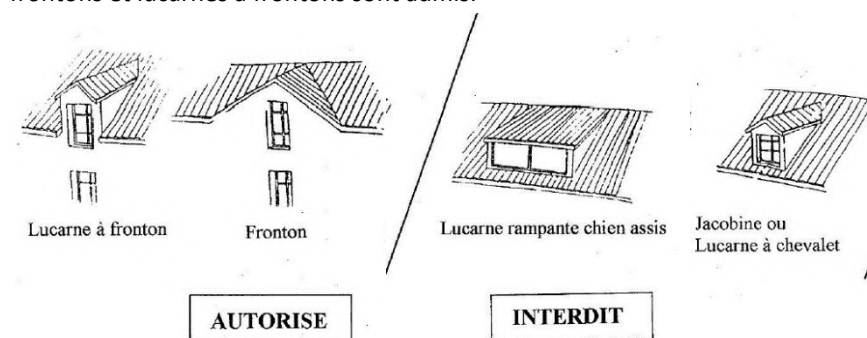
### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 12° et 30° (ou entre 21% et 57%), avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis ou Jacobines). Par contre, les frontons et lucarnes à frontons sont admis.



- Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique, à l'exception des bâtiments industriels et artisanaux.

- Les bâtiments à usage industriel ou artisanal doivent être recouverts en couverture de couleur rouge.

### Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois, ...), les enduits de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°13 du présent règlement.

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, ...

### Locaux annexes (de plus de 10 m²) et construction :

- Les locaux annexes doivent être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, ...

### Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.

- Elles sont composées :

- Soit d'un grillage galvanisé
- Soit d'une haie d'essences locales et variées (se reporter à la liste recommandée présente en annexe)
- Soit d'un muret bas traité, s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal. Le muret sera surmonté d'un grillage ou garde-corps
- Soit d'un mur haut traité s'il n'est pas réalisé en matériaux naturels, dans les mêmes teintes que le bâtiment principal ; surmonté d'une couvertine de tuiles.

Les prescriptions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

### Architecture contemporaine et de caractère

- Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'examen de l'autorité compétente.

Les prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de d'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres, verrières et annexes de moins de 10m<sup>2</sup>

#### **Article N 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

#### **Article N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.

-Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou de les placer en lisière d'un boisement.

- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées présente en annexe n°1).

-Les haies repérées sur le plan de zonage au titre des articles L151-23 et R123-11 i du code de l'urbanisme doivent être préservées. En cas de création d'un accès ou en cas de problème sanitaire des végétaux, les haies peuvent être supprimées à condition de les remplacer à l'équivalent en nombre et en essences végétales.

### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

### **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

#### **Article N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **Article N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# ANNEXES

# ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL

---

## Fiche des essences végétales recommandées pour St Alban les eaux

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

### Les Essences locales à privilégier

---

#### ☞ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

#### ☞ Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyrausta*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

#### ☞ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetagus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

## ANNEXE 2 : NOTICE EXPLICATIVE GESTION DES EAUX PLUVIALES (ROANNAISE DE L'EAU)

### NOTICE EXPLICATIVE GESTION DES EAUX PLUVIALES

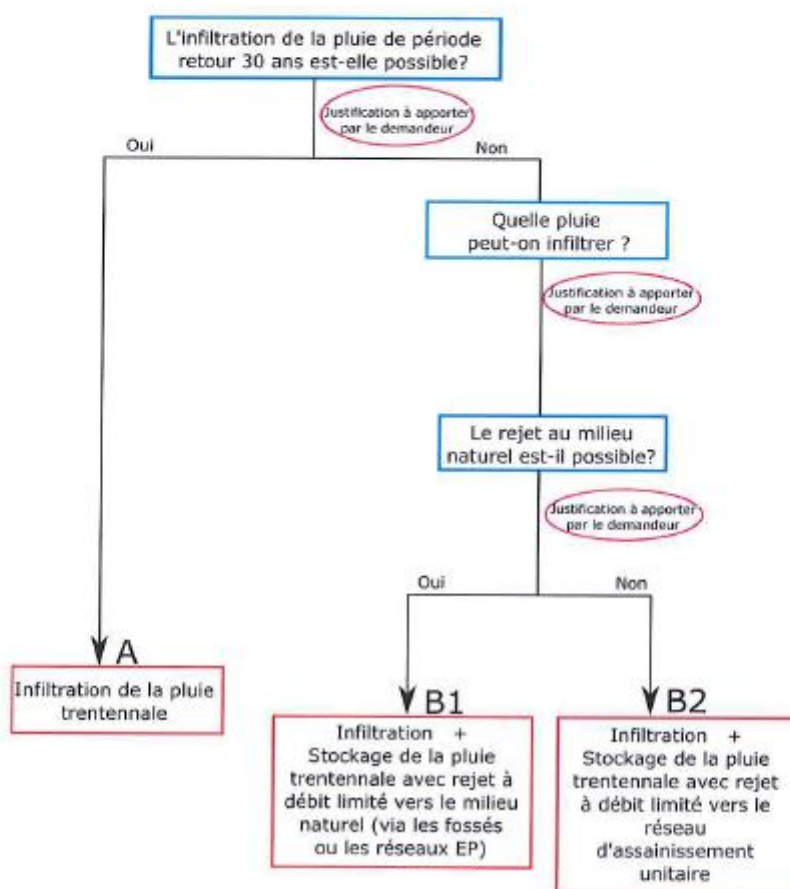
#### 1. LE ZONAGE PLUVIAL - POURQUOI ?

L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings, les rues diminue l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Le réseau de Roannaise de l'eau est saturé et ne peut plus accepter toutes les eaux de pluie. Lors des pluies importantes, le réseau déverse les eaux usées vers le milieu naturel et les stations d'épuration qui ne sont pas prévues pour récupérer des gros volumes d'eau, ne traitent plus suffisamment les eaux usées.

Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

#### 2. ZONE SENSIBLE



- Projet dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

**Tabl. 1 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones sensibles**

| Surface considérée (m <sup>2</sup> )                  | Débit de fuite                | Période de dimensionnement | Volume total à stocker (infiltration + rétention)                                |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| $1 \text{ m}^2 < S_{\text{imp}} \leq 300 \text{ m}^2$ | 2 l/s                         | 30 ans                     | Étude de dimensionnement<br>Ou : $V = S_{\text{imp}} \times 0,04$ <sup>(1)</sup> |
| $300 \text{ m}^2 < S_{\text{totale}}$                 | 5 l/s/ha –<br>Minimum : 2 l/s | 30 ans                     | Étude de dimensionnement                                                         |

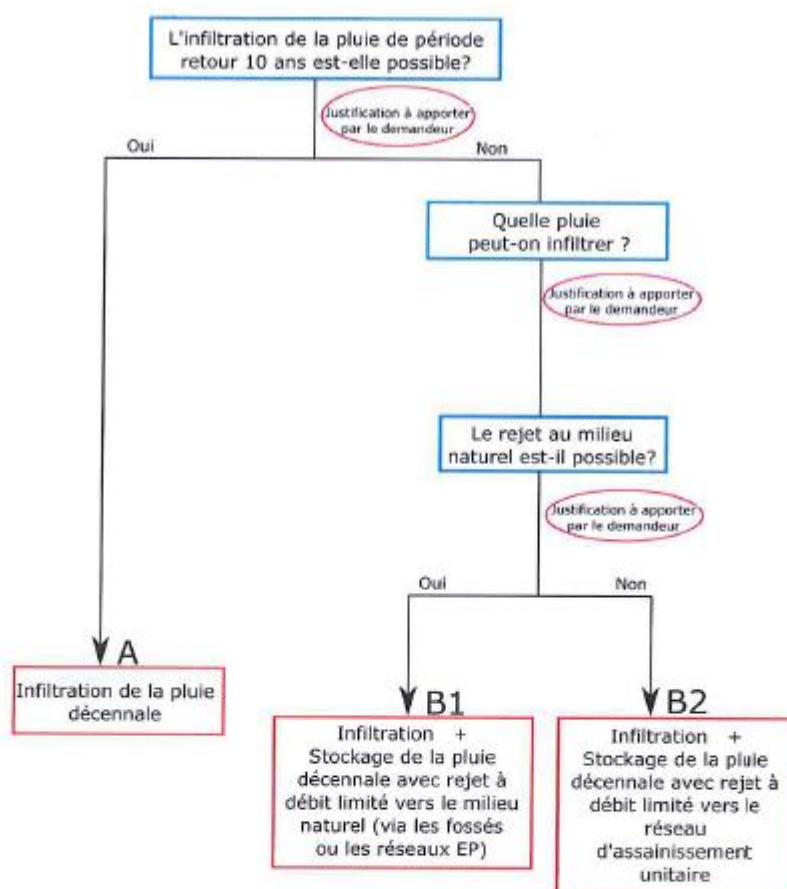
<sup>(1)</sup> Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m<sup>2</sup> imperméabilisé.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

**Tabl. 2 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones sensibles**

| Surface considérée (m <sup>2</sup> )   | Débit de fuite | Période de dimensionnement | Volume total à stocker (infiltration + rétention) |
|----------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
| $S_{\text{totale}} < 20 \text{ ha}$    | 5 l/s/ha       | 30 ans                     | Étude de dimensionnement                          |
| $S_{\text{totale}} \geq 20 \text{ ha}$ | 1 l/s/ha       | 30 ans                     | Étude de dimensionnement                          |

### 3. ZONE PEU SENSIBLE



- Projet dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

**Tabl. 3 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones peu sensibles**

| Surface considérée (m²)                               | Débit de fuite                 | Période de dimensionnement | Volume total à stocker (infiltration + rétention)                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| $1 \text{ m}^2 < S_{\text{imp}} \leq 300 \text{ m}^2$ | 2 l/s                          | 10 ans                     | Étude de dimensionnement<br>Ou : $V = S_{\text{imp}} \times 0,03$ <sup>(1)</sup> |
| $300 \text{ m}^2 < S_{\text{totale}}$                 | 10 l/s/ha –<br>Minimum : 2 l/s | 10 ans                     | Étude de dimensionnement                                                         |

<sup>(1)</sup>Ce dimensionnement standard correspondant à une pluie décennale d'1h.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

**Tabl. 4 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones peu sensibles**

| Surface considérée (m <sup>2</sup> ) | Débit de fuite | Période de dimensionnement | Volume total à stocker (infiltration + rétention) |
|--------------------------------------|----------------|----------------------------|---------------------------------------------------|
| $S_{totale} < 20$ ha                 | 5 l/s/ha       | 10 ans                     | Étude de dimensionnement                          |
| $S_{totale} \geq 20$ ha              | 1 l/s/ha       | 10 ans                     | Étude de dimensionnement                          |

#### 4. COMMENT CONCEVOIR LE DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

*Les éléments ci-dessous ne sont qu'une proposition aux particuliers pour simplifier la mise en place des ouvrages et ainsi éviter la réalisation d'une étude hydraulique dans le cas d'aménagement de petites surfaces.*

##### **CAS 1 – Mon sol est un sol perméable : sol sableux par exemple**

Toutes les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle jusqu'à une pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans pour une zone sensible.

##### **CAS 2 – Mon sol est un sol peu perméable : sol argileux, rocheux**

Je dois :

- **Infiltrer les 10 premiers millimètres** de pluie sur mon terrain
- Puis, **retenir l'eau de la pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans en zone sensible, avant de la rejeter** au milieu naturel. En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, le rejet se fera au réseau d'assainissement.

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée :  **$K = 5.10^{-7}$  m/s.**

##### **Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm**

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

$$V_{inf} = S_{imp} \times 0,01$$

- $V_{inf}$  : Volume d'infiltration en m<sup>3</sup>
- $S_{imp}$  : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

##### **Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration**

La surface de fond de l'ouvrage correspond à la surface nécessaire pour que la pluie s'infilte correctement dans le sol. Le tableau suivant présente les surfaces à mettre en place en fonction du volume à infiltrer et du temps de vidange.

Ainsi, avec la valeur proposée de  $5.10^{-7}$  m/s, les surfaces de fond des ouvrages (m<sup>2</sup>) sont :

| Volume à infiltrer (m3)<br>Temps de vidange (jour) | 0,25               | 0,5                | 0,75              | 1                 | 1,25              | 1,5               | 2                 | 2,5               | 3                 |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1                                                  | 6 m <sup>2</sup>   | 12 m <sup>2</sup>  | 17 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> | 29 m <sup>2</sup> | 35 m <sup>2</sup> | 46 m <sup>2</sup> | 58 m <sup>2</sup> | 69 m <sup>2</sup> |
| 2                                                  | 3 m <sup>2</sup>   | 6 m <sup>2</sup>   | 9 m <sup>2</sup>  | 12 m <sup>2</sup> | 14 m <sup>2</sup> | 17 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> | 29 m <sup>2</sup> | 35 m <sup>2</sup> |
| 3                                                  | 2 m <sup>2</sup>   | 4 m <sup>2</sup>   | 6 m <sup>2</sup>  | 8 m <sup>2</sup>  | 10 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> | 15 m <sup>2</sup> | 19 m <sup>2</sup> | 23 m <sup>2</sup> |
| 4                                                  | 1,5 m <sup>2</sup> | 3 m <sup>2</sup>   | 4 m <sup>2</sup>  | 6 m <sup>2</sup>  | 7 m <sup>2</sup>  | 9 m <sup>2</sup>  | 12 m <sup>2</sup> | 14 m <sup>2</sup> | 17 m <sup>2</sup> |
| 6                                                  | 1 m <sup>2</sup>   | 2 m <sup>2</sup>   | 3 m <sup>2</sup>  | 4 m <sup>2</sup>  | 5 m <sup>2</sup>  | 6 m <sup>2</sup>  | 8 m <sup>2</sup>  | 10 m <sup>2</sup> | 12 m <sup>2</sup> |
| 8                                                  | 1 m <sup>2</sup>   | 1,5 m <sup>2</sup> | 2 m <sup>2</sup>  | 3 m <sup>2</sup>  | 4 m <sup>2</sup>  | 4 m <sup>2</sup>  | 6 m <sup>2</sup>  | 7 m <sup>2</sup>  | 9 m <sup>2</sup>  |
| 10                                                 | 0,5 m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup>   | 2 m <sup>2</sup>  | 2 m <sup>2</sup>  | 3 m <sup>2</sup>  | 3 m <sup>2</sup>  | 5 m <sup>2</sup>  | 6 m <sup>2</sup>  | 7 m <sup>2</sup>  |

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :

- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite,
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

#### **Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement**

- En zone sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{\text{rét}} = S_{\text{imp}} \times 0,03$$

Avec :

- $V_{\text{rét}}$  : Volume de rétention en m<sup>3</sup>
- $S_{\text{imp}}$  : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

- En zone peu sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{\text{rét}} = S_{\text{imp}} \times 0,02$$

Avec :

- $V_{\text{rét}}$  : Volume de rétention en m<sup>3</sup>
- $S_{\text{imp}}$  : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

**Les débits de fuite des ouvrages de rétention sont définis dans le règlement.**

## 5. UN CAS CONCRET

- Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m<sup>2</sup> située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en zone sensible. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m<sup>2</sup>.

Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide de donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de  $K = 1.10^{-6}$  m/s.

*Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.*

*Si son sol infiltre à  $1.10^{-6}$  m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de 1,5 m<sup>3</sup> et le fond de l'ouvrage aura une surface de 3,5 m<sup>2</sup> car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité  $K = 5.10^{-7}$  m/s aurait été de 7 m<sup>2</sup>).*

*Son ouvrage d'infiltration sera couplé par un bassin de rétention de 3 m<sup>3</sup> avec un rejet à débit limité de 2 l/s.*

## GLOSSAIRE

Ces définitions sont données à titre informatif.

### Affouillement :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### Alignement :

*Article L.111-1 et L.112-1 du code de la voirie routière :*

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine

### Annexe :

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente, mais indépendante de la construction principale (séparée physiquement de la construction principale).

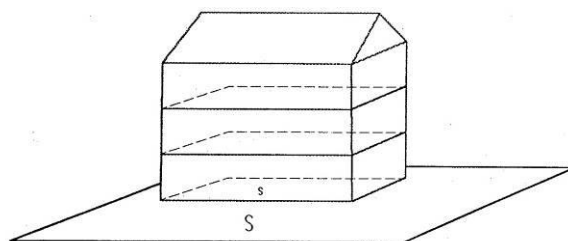
*Liste non-exhaustive d'annexes à l'habitation : abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, véranda, bûcher.*

### Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

$$CES = s/S$$



### Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

#### **Exhaussement**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si hauteur excède 2 mètres.

#### **Extension**

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante, de façon physiquement liée (pour un usage quelconque).

#### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux unités foncières sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

#### **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surface de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Tènement :**

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction