

# SAINT MARTIN LA PLAINE

## Plan local d'urbanisme

### Règlement

#### DISPOSITIONS GENERALES

*Ce règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, relatives aux Plans Locaux d'Urbanisme.*

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Martin-la-Plaine.

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

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'Urbanisme, permettant soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales :

B/ Restent applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les articles, qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

C/ Prévalent sur les dispositions du P.L.U.

\* Les **servitudes d'utilité publique**, créées en application de législations particulières, et qui affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont mentionnées en annexe du P.L.U. (document graphique et liste).

\* Sans préjudice des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment celle relative aux **installations classées pour la protection de l'environnement**.

\* Les **dispositions relatives aux découvertes archéologiques fortuites**

D/ Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du certificat d'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.

- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

### **ARTICLE DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Selon l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

#### **A/ LES ZONES URBAINES**

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son type d'équipement.

#### **B/ LES ZONES A URBANISER**

Il s'agit de zones naturelles peu ou non équipées, dans lesquelles les règles d'urbanisme définies peuvent exprimer l'interdiction temporaire de construire.

##### **\* ZONES AU**

Il s'agit d'une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, réservée à une urbanisation future ou à une restructuration complète du secteur. Ces zones ne peuvent être urbanisées qu'après une procédure d'adaptation du PLU.

##### **\* ZONES AU indicées**

Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou si elles sont compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur création, à la charge de l'opérateur.

Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.

#### **C/ LES ZONES DE RICHESSES NATURELLES A PROTEGER**

##### **\* ZONE A**

Il s'agit d'une zone à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres. L'autorisation de construire est liée à l'exercice de l'activité économique correspondante.

##### **\* ZONE N**

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages et plus généralement de son caractère naturel.

**D/ LE TRACE ET LES CARACTERISTIQUES DES VOIES** de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les sentiers piétonniers et pistes cyclables

Ils sont repérés aux plans de zonage.

**E/ LES EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts

Ils sont repérés aux plans de zonage et figurent dans une liste jointe au PLU (pièce 6).

**F / LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE** (article L.123-2 b) et d) du Code de l'Urbanisme)

Elles sont repérées aux plans de zonage par un graphisme et figurent dans une liste jointe au PLU (pièce 7).

#### **ARTICLE DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

A/ Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

#### **ARTICLE DG 5 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les 5 ans suivant le sinistre (hors délai contentieux), dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

#### **ARTICLE DG 6 - RAPPEL DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES**

Le règlement de voirie départementale (adopté par le Conseil Général de la Loire le 16 juin 2014, et entré en vigueur par arrêté du Président du Conseil général en date du 11 juillet 2014 est disponible en mairie et sur le site [www.loire.fr](http://www.loire.fr)

## EXTRAIT DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTAL

---

**CHAPITRE 1 : LES ACCÈS**

---

**ARTICLE 29 : Cadre général**

*(Article R 111-2 du Code de l'urbanisme)*

L'accès sur une route départementale est règlementé et ses modalités de mise en œuvre font l'objet d'une autorisation sous forme d'une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la route. (Cf. Titre V)

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération. Dans ce dernier cas, l'avis du maire est sollicité (avis simple).

Tout changement d'utilisation ou des caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

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 des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Pour des raisons de sécurité, les nouveaux accès sur la route départementale peuvent être interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie, parallèle ou adjacente, ouverte au public où la gêne pour la circulation est moindre (voie communale, voie d'intérêt communautaire ou route départementale secondaire).

Le regroupement des accès est à privilégier. La création d'une contre-allée peut éventuellement être demandée.

Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

**ARTICLE 30 : Accès sur routes express et déviations d'agglomération**

Les propriétés riveraines des routes express définies par le Code de la route ou des déviations d'agglomération définies au Titre I - article 8 du présent règlement, n'ont pas d'accès direct à celles-ci en dehors des carrefours prévus et aménagés en conséquence.

Sur les boulevards urbains, les accès directs sont limités et peuvent faire l'objet d'un regroupement en des points aménagés à la demande du gestionnaire de la voirie.

**ARTICLE 31 : Conditions techniques d'autorisation d'accès**

L'instruction technique des demandes d'accès est effectuée à partir du dossier de demande d'autorisation et prend en compte notamment les caractéristiques du projet, la configuration des lieux, les conditions de circulation, le niveau de trafic, le type de voie (RS, RIG, RIL), le contexte urbanisé ou non.

## ARTICLE 24 : Les marges de recul

### a) Champ d'application et exclusions

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomérations matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin,...), 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.

Les marges de recul sont applicables si elles sont reprises dans le POS ou le PLU.

Pour les communes ne possédant pas de POS ou de PLU, le Département demande au cas par cas leur application à travers l'avis qu'il formule sur les projets de construction pour lesquels il est consulté.

*(Articles L 422-4 et R 421-50 du Code de l'urbanisme)*

### b) Valeurs des marges de recul

CLASSEMENT DE LA ROUTE	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
	HABITATIONS	AUTRES CONSTRUCTIONS
Réseau structurant Chaussée à 2x2 voies	50 m	35 m
Réseau structurant Chaussée bidirectionnelle	35 m	25 m
Réseau d'intérêt général	25 m	20 m
Réseau d'intérêt local	15 m	15 m

La configuration physique des lieux ou les caractéristiques du projet global d'urbanisme peuvent justifier une adaptation dérogatoire de la valeur des marges de recul.

Pour les routes départementales classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés des Communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la route, et de cent mètres pour les déviations.

*(Article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme relatif au renforcement de la protection de l'environnement)*

En cas de dérogation accordée par l'Etat à cette interdiction de construire, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent.

## ARTICLE DG 7 – NUANCIER DE COULEURS POUR LES FACADES ET LES TOITURES

### Nuancier façade : les coloris autorisés

Référence nuancier : WEBER TERRES D'ENDUITS ENDUITS MINERAUX 96 COULEURS PATRIMONIALES 02/2014

Sont autorisées les teintes suivantes ou équivalentes :

247 - rose cendré clair  
118 - beige bauxite  
273 - grès rose  
099 - gris mauve  
321 - mauve beige  
058 - rose moyen  
248 - rose beige moyen  
255 - beige rompu  
224 - beige grisé  
258 - rose ocre moyen  
080 - ton brique  
252 – beige pâle  
226 – rose beige clair  
251 – rose chaud pale  
083 - orange clair  
006 - rose foncé  
082 - rose orange  
222 – beige rosé  
096 – brun doré  
313 - ocre rouge moyen  
005 – pierre rosée  
230 – doré clair  
007 – ocre orangé  
049 – ocre rouge  
104 – beige ambre  
019 – ton pierre  
002 - rose clair  
041 – crème  
301 – doré chaud  
103 – orange flamboyant  
009 - beige  
010 – beige ocre  
086 – ocre rosé  
304 – ocre doré  
312 – terre orangée  
207 – beige clair  
017 – pierre foncée  
232 – mordoré  
001 – blanc cassé  
015 – pierre claire  
231 – jaune ivoire  
101 – jeune dune  
305 – jeune orpiment  
306 – jaune tuffeau  
310 – terre jaune  
307 – jaune vert

279 – pierre grisée  
212 – terre beige  
044 – brun clair  
012 – brun  
215 – ocre rompu  
013 – brun foncé  
324 – blanc craie  
370 – blanc calcaire  
203 – cendre beige clair  
495 – beige schiste  
240 – marron moyen  
211 – blanc bleuté  
091 – gris perle  
276 – gris vert  
202 – cendre beige foncé  
545 – terre d'arène  
268 – cendré vert  
209 – gris bleuté clair

### **Nuancier toiture**

IMERYS TERRE CUITE 2011

Sont autorisées les teintes suivantes ou équivalentes :

Ardoisé  
Rouge  
Rouge ancien  
Flammé rustique  
Vieilli masse  
Rouge nuancé

Sont exclues, toutes les teintes brillantes et dégradées type provençal.

*Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone A.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE A**

### **Caractère de la zone**

*Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*La zone est concernée par la servitude d'utilité publique I3 liée à la présence d'une canalisation de gaz, qui implique le respect de prescriptions et la nécessité de consulter les services gestionnaires.*

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

Toute construction nouvelle et toute extension de bâtiment existant sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article A 2.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- Les bâtiments et installations, liés et nécessaires aux exploitations agricoles, à leurs groupements, y compris les locaux de vente et de transformation.
- Les installations de camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberges, chambres d'hôtes, complémentaires et accessibles à une exploitation agricole existante dans le cadre de l'aménagement ou de la transformation de bâtiments existants.
- Les habitations et leurs annexes (garages, buanderies, piscines ...) liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes.  
De plus, pour les annexes, il est exigé :  
que l'annexe soit située à proximité de l'habitation  
que l'annexe soit d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup> hors piscine
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, forage ou captage est admise à condition qu'elle réponde aux critères de salubrité définis par la réglementation en vigueur.

### 2 - Assainissement pour les constructions à usage d'habitation

#### a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement de type séparatif s'il existe. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire, selon la réglementation en vigueur.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales y compris des eaux pluviales provenant de l'amont. Les constructions situées en contrebas de la voie doivent notamment permettre le libre écoulement des eaux de la voie, au niveau des accès créés.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s par hectare imperméabilisé, avec un minimum de 2l/s.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul :

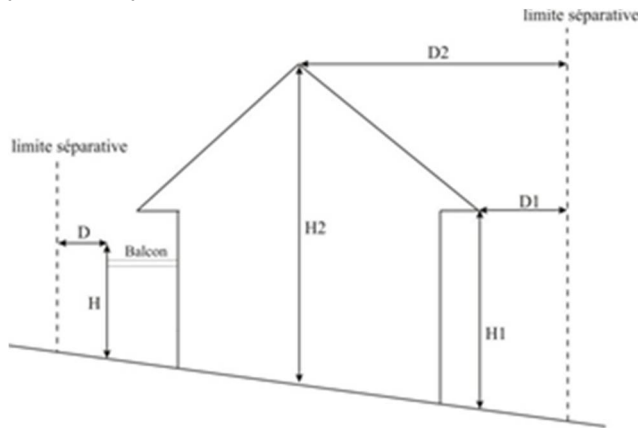
- au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum à 9 mètres de l'axe de la voie existante.
- ou en respectant de la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

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

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative se fait de tout point du bâtiment. Ainsi les éléments constitutifs du bâtiment (débords de toitures, balcons,...), qui sont les parties les plus avancées de celui-ci servent de référence.



### Le long de voies privées :

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- au minimum de 5 m par rapport à la limite des voies privées existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum à 9 mètres de l'axe de la voie existante.

- ou en respectant de la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

### Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale au  $\frac{2}{3}$  de la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à 5 m :

$$D \geq \frac{2}{3}H \text{ avec } D \geq 5 \text{ m.}$$

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- \* s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,50 m sur limite
- \* s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration des constructions existantes. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1 - Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - La hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos ...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructures (relais hertzien, château d'eau ...).

La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Pour les bâtiments à usage d'habitation, le règlement de la zone UC est applicable.

### 1/ Constructions

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, ...
- Les adjonctions, extensions, surélévations devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant, notamment en ce qui concerne les détails architecturaux en superstructure, toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, ...).
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technique ou archéologique devront être conservés ou remis en valeur.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles ci-dessus devra prendre en compte le caractère du site naturel et bâti.

### 2/ Toitures

- Les toitures doivent avoir au minimum 2 pans par volume dans le sens convexe.
- Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes.
- Les toitures terrasses **sont interdites sauf si elles sont inaccessibles et végétalisées sont autorisées.**

**- Les terrasses tropéziennes sont interdites.**

- L'inclinaison des différents pans doit être identique, elle sera comprise entre 10 et 40%.

Les couvertures seront de couleur compatible avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

D'autres types de couvertures (tant dans la forme, les pentes, les couleurs,...) seront admis pour les serres, les tunnels et les vérandas.

**3/ Façades**

- si la construction n'est pas réalisée en pierre ou bois naturels, les couleurs devront être compatibles avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7 ou d'un ton sombre s'intégrant dans l'environnement naturel du site (brun, marron, vert foncé,...).

D'autres types de façades (tant dans la forme, les pentes, les couleurs,...) seront admis pour les serres et les vérandas.

**4/ Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :**

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

**5/ Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **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.

*Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone AU.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE AU**

### **Caractère de la zone**

*Il s'agit d'une zone réservée à une urbanisation future.*

*Elle ne peut être urbanisée qu'à l'occasion d'une procédure d'adaptation du PLU.*

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

Toute construction nouvelle et toute extension de bâtiment existant sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article AU 2.

### **ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- L'extension ou la transformation des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés, sont admises à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### Accès

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul :

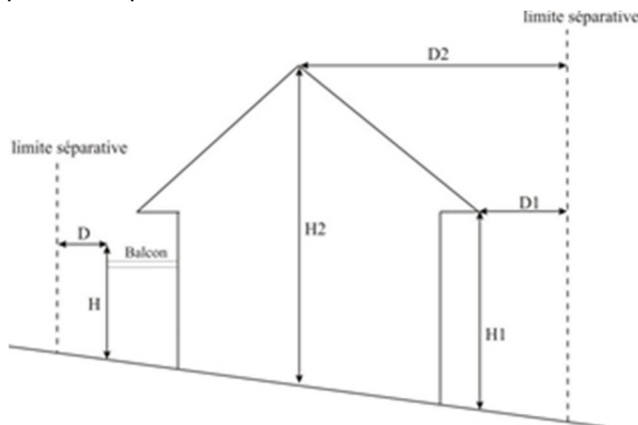
- au minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum de 7 m par rapport à l'axe de la voie existante
- ou en respectant la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

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

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative se fait de tout point du bâtiment. Ainsi les éléments constitutifs du bâtiment (débords de toitures, balcons,...), qui sont les parties les plus avancées de celui-ci servent de référence.



### Le long des voies privées :

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- au minimum de 3 m, par rapport à la limite des voies privées existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum de 7 m par rapport à l'axe de la voie existante
- ou en respectant la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

### Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, l'implantation le long des limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur
- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m en limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 m.

La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1/ Constructions

- L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.
- Les principes suivants doivent être respectés :
  - . simplicité des formes
  - . harmonie des couleurs
  - . harmonie des volumes
  - . intégration dans le site.
- Les constructions d'un type étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés ...
- Les couleurs doivent être compatibles avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7.
- Les adjonctions, extensions, surélévations devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant, notamment en ce qui concerne les détails architecturaux en superstructure, toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers ...).
- Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition que ces modifications aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâtiment existant.

- Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technique ou archéologique devront être conservés ou remis en valeur.
- Les bâtiments annexes, les serres et vérandas devront être intégrés au bâti.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles ci-dessus devra prendre en compte le caractère du site naturel et bâti.

## 2/ Toitures

- Les toitures doivent avoir au minimum 2 pans par volume dans le sens convexe.
- Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les débords de toiture en pignon ne devront pas excéder 50 cm et 60 cm en forçets.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique, elle sera comprise entre 30 et 40%.
- Les couvertures seront en matériaux apparentés en aspect et forme à la tuile de couleur compatible avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7, sans panachage. D'autres types de couvertures (tant dans la forme, les pentes, les couleurs,...) seront admis pour les piscines et les vérandas.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

## 3/ Façades

- si la construction n'est pas réalisée en pierre ou bois naturels, les couleurs devront être compatibles avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7.
- D'autres types de façades (tant dans la forme, les couleurs,...) seront admis pour les piscines, serres et les vérandas.

## 4/ Clôtures

Le long des voies et des limites séparatives, les clôtures seront le moins visible possible, et constituées par des haies vives ou des grillages barrières, panneaux occultants bois naturel, PVC ou tout autre matériaux modernes de couleur blanc, noir, vert, beige comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres

Un mur de clôture sera autorisé que dans le cas d'un mur de soutènement ou de la reconstruction d'un mur existant, avec une hauteur limitée à 2 mètres. Ce mur pourra être surmonté de garde-corps, style grillages, barrières, panneaux occultants bois naturel, PVC ou tout autre matériaux modernes de couleur blanc, noir, vert, beige, ou d'un couronnement de tuiles de couleur du nuancier, ou de pose de couvertines orientées à l'intérieur de la propriété. Le mur sera enduit dans les mêmes tons que les façades des bâtiments. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

## 6/ Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

## 7/ Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## 8/ Mouvement de sol

- L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus,


-

- Sur les terrains en pente les déblais doivent être privilégiés aux remblais pour limiter l'impact paysager. Les déblais sont limités à 2m70 et les remblais à 1m, et devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain,

- Les remblais sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale de 1m et leur extrémité doit être matérialisée par un muret ou un talus végétalisé à la pente adoucie. Les murs de soutènement constitués de pierres cyclopéennes ne sont autorisés que s'ils sont végétalisés.

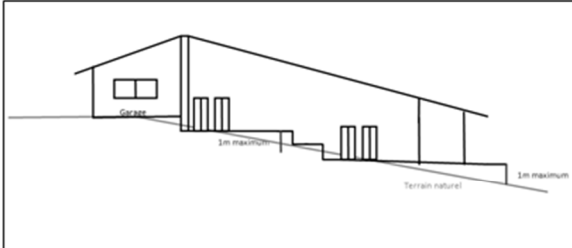
*Exemple d'adaptation des volumes :*

- *Exemple d'adaptation des volumes au terrain plat :*



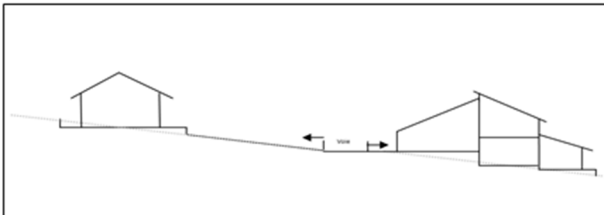
- Les buttes rapportées sont interdites
- Les volumes s'adaptent au terrain

- *Exemple d'adaptation des volumes au terrain en pente :*

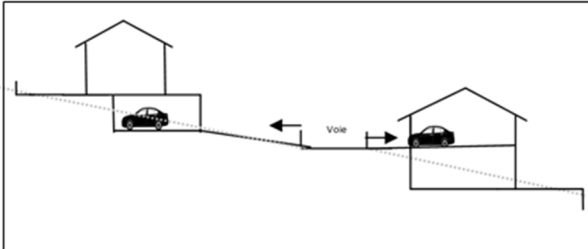


*Exemple :*

- Les remblais supérieurs à 1m sont interdits
- Le faitage est parallèle aux courbes de niveaux



*Exemple : Sur un terrain de faible pente, les murets viennent structurer les terrassements et les volumes de la construction s'adaptent au terrain naturel.*



*Exemple d'intégration d'une construction sur une pente moyenne :*

- Les accès pour les véhicules sont intégrés
- La position du garage permet une meilleure intégration dans le paysage en limitant l'impact des voies d'accès

## ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

### **ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



*Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone AUc.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE AUc**

### **Caractère de la zone**

*Il s'agit d'une zone aujourd'hui insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation principalement à usage d'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.*

### **ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les installations classées
- les constructions à usage d'activités autres que celles prévues à l'article AUc 2
- les constructions à usage agricole
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts de véhicules
- les carrières
- les habitations sous réserve du respect de l'article AUc 2.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les industries
- Les entrepôts
- Les commerces

### **ARTICLE AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- L'extension mesurée des bâtiments existants à condition que le clos et le couvert soient assurés, et dans la limite d'une surface de plancher totale de 200 m<sup>2</sup> et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de leur raccordement aux réseaux publics. La réalisation de ces équipements est à la charge de l'opérateur. L'aménagement des zones AUc devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans la pièce 4 du PLU.  
Ces conditions ne s'appliquent pas à l'aménagement dans leur volume des constructions existantes.
- Les opérations et constructions autorisées à condition de respecter les servitudes de mixité sociale (se reporter à la pièce n°7 du PLU).
- Les équipements publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

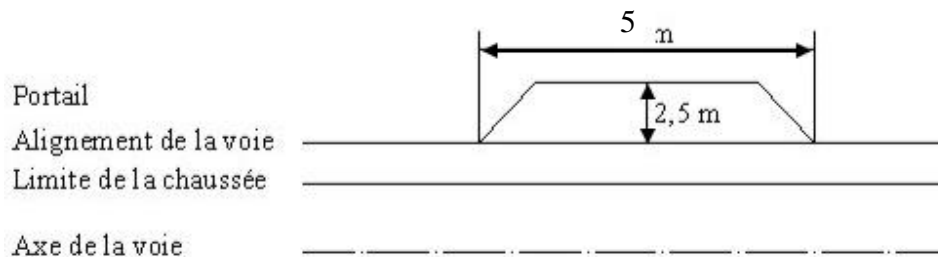
## ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

### Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront 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 avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à l'alignement et une échancrure de minimum 5 mètres.

*Schéma à titre indicatif, seul les distances sont à respecter, mais non la forme :*



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Une attention particulière devra être apportée à la réalisation des accès pour les constructions situées en contrebas de la voie : ces accès doivent permettre le libre écoulement des eaux de la voie ; les aménagements nécessaires sont à la charge du propriétaire.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5%.

### Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Pour les voies à créer, la plate-forme sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m :

- si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30%
- ou si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

Pour toute nouvelle voie créée desservant plus de 6 logements, un trottoir sécurisé devra être réalisé d'une largeur minimale de 1,40 mètre.

## ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les raccordements aux réseaux publics sont à la charge du propriétaire.

### 1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 2. Assainissement

### a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec un dispositif en séparatif ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales y compris des eaux pluviales provenant de l'amont. Les constructions situées en contrebas de la voie doivent notamment permettre le libre écoulement des eaux de la voie, au niveau des accès créés.

Doivent être prévus des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement pluvial à la parcelle : pour les constructions nouvelles et les rénovations, changements de destination, ces eaux seront régulées au moyen d'un système de récupération-régulation qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 3 m<sup>3</sup> minimum.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s par hectare imperméabilisé, avec un minimum de 2l/s.

## **ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en recul :

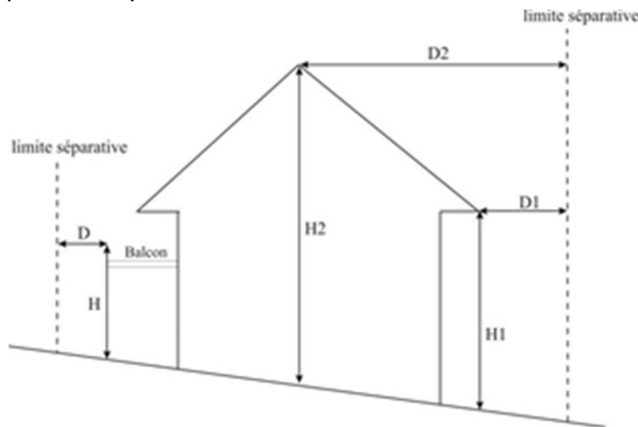
- au minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum de 7 m par rapport à l'axe de la voie existante
- ou en respectant la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

## ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative se fait de tout point du bâtiment. Ainsi les éléments constitutifs du bâtiment (débords de toitures, balcons,...), qui sont les parties les plus avancées de celui-ci servent de référence.



### Le long des voies privées :

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- au minimum de 3 m, par rapport à la limite des voies privées existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum de 7 m par rapport à l'axe de la voie existante
- ou en respectant la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

### Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, l'implantation le long des limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur
- s'il s'agit de constructions jointives et de volumes similaires édifiés simultanément
- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m en limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

## ARTICLE AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions principales à usage d'habitation (hors annexes) seront soit accolées, soit distantes de minimum 6 mètres de tout point du bâtiment

## **ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour les constructions d'habitations (et leurs annexes), le coefficient d'emprise au sol sera de 50% au maximum.

Pour les constructions autres que les habitations (et leurs annexes), le coefficient d'emprise au sol sera de 30% au maximum.

## **ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur est mesurée par rapport au fonds concerné.

### Hauteur absolue

- la hauteur pour les constructions est limitée à 11 mètres
- la hauteur pour les annexes est limitée à 4,5 mètres

### Hauteur relative

- à l'alignement des rues, ou en limite de voies privées, la hauteur de toute construction ne peut excéder la largeur de la rue (d'un alignement à l'autre pour les voies publiques et d'une limite effective à l'autre pour les voies privées)
- lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m

La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1/ Constructions

- L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.
- Les principes suivants doivent être respectés :
  - . simplicité des formes
  - . harmonie des couleurs
  - . harmonie des volumes
  - . intégration dans le site.
- Les constructions d'un type étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, ...
- Les adjonctions, extensions, surélévations devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant, notamment en ce qui concerne les détails architecturaux en superstructure, toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers ...).
- Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition que ces modifications aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâtiment existant.

## 2/ Toitures

- Les toitures doivent avoir au minimum 2 pans par volume dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées en limite d'îlot ou à l'intersection de deux rues.
- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les débords de toiture en pignon ne devront pas excéder 50 cm et 60 cm en forêts.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique, elle sera comprise entre 30 et 40%.
- Les couvertures seront exécutées en matériaux apparentés en aspect et forme à la tuile de couleur compatible avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7, sans panachage. D'autres types de couvertures (tant dans la forme, les pentes, les couleurs,...) seront admis pour les piscines, les serres et les vérandas.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

## 3/ Façades

- si la construction n'est pas réalisée en pierre ou bois naturels, les couleurs devront être compatibles avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7. D'autres types de façades (tant dans la forme, les couleurs,...) seront admis pour les piscines, serres et les vérandas.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles ci-dessus, ou l'emploi de tout matériau de façade différent des matériaux traditionnels pourront être admis à condition de prendre en compte le caractère du site naturel et bâti.

## 4/ Clôtures

Le long des voies et des limites séparatives, les clôtures seront le moins visible possible, et constituées par des haies vives ou des grillages barrières, panneaux occultants bois naturel, PVC ou tout autre matériaux modernes de couleur blanc, noir, vert, beige comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres

Un mur de clôture sera autorisé que dans le cas d'un mur de soutènement ou de la reconstruction d'un mur existant, avec une hauteur limitée à 2 mètres. Ce mur pourra être surmonté de garde-corps, style grillages, barrières, panneaux occultants bois naturel, PVC ou tout autre matériaux modernes de couleur blanc, noir, vert, beige, ou d'un couronnement de tuiles de couleur du nuancier, ou de pose de couvertines orientées à l'intérieur de la propriété. Le mur sera enduit dans les mêmes tons que les façades des bâtiments. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

## 5/ Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

## 6/ Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif


Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

7/ Mouvement de sol

- L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus,
- Sur les terrains en pente les déblais doivent être privilégiés aux remblais pour limiter l'impact paysager. Les déblais sont limités à 2m70 et les remblais à 1m, et devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain,
- Les remblais sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale de 1m et leur extrémité doit être matérialisée par un muret ou un talus végétalisé à la pente adoucie. Les murs de soutènement constitués de pierres cyclopiennes ne sont autorisés que s'ils sont végétalisés.

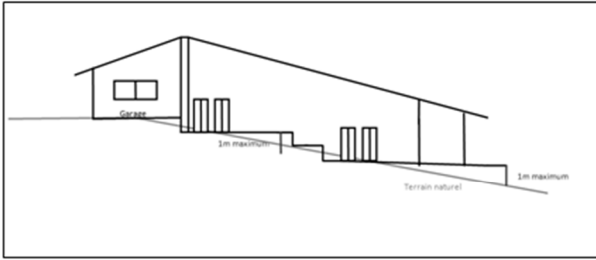
*Exemple d'adaptation des volumes :*

- *Exemple d'adaptation des volumes au terrain plat :*



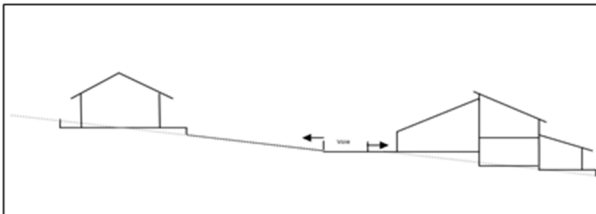
- Les buttes rapportées sont interdites
- Les volumes s'adaptent au terrain

- *Exemple d'adaptation des volumes au terrain en pente :*

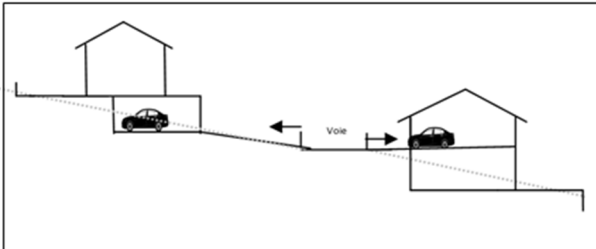


*Exemple :*

- Les remblais supérieurs à 1m sont interdits
- Le faitage est parallèle aux courbes de niveaux



*Exemple : Sur un terrain de faible pente, les murets viennent structurer les terrassements et les volumes de la construction s'adaptent au terrain naturel.*



*Exemple d'intégration d'une construction sur une pente moyenne :*

- Les accès pour les véhicules sont intégrés
- La position du garage permet une meilleure intégration dans le paysage en limitant l'impact des voies d'accès

## **ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

\* pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété  
En plus, dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement supplémentaire pour 3 logements arrondi au chiffre supérieur.  
Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent être également prévues.

## **ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

## **ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUc 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUc 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

*Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone AUf.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE AUf**

### **Caractère de la zone**

*Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée à dominante d'activités économiques, industrielles ou commerciales.*

### **ARTICLE AUf 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage de logement
- l'extension d'habitation en dehors des cas prévus à l'article AUf 2
- le stationnement des caravanes isolées et les campings, les parcs résidentiels de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- le stockage de véhicules en plein air, type « casse » et activités apparentées.
- Les commerces

### **ARTICLE AUf 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- les installations classées, de même que leurs extensions, à condition qu'elles soient pourvues d'installations éliminant les nuisances causées aux quartiers d'habitation et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.
- les **showrooms** à condition d'être liés à une activité existante sur la zone et limités à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE AUf 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE AUF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les raccordements aux réseaux publics sont à la charge du propriétaire.

### 1. Eau

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

### 2. Assainissement

#### a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement de type séparatif

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains, à la charge exclusive du propriétaire, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales y compris des eaux pluviales provenant de l'amont. Les constructions situées en contrebas de la voie doivent notamment permettre le libre écoulement des eaux de la voie, au niveau des accès créés.

Doivent être prévus des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement pluvial à la parcelle : pour les constructions nouvelles, ces eaux seront régulées au moyen d'un système de récupération-régulation qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 3 m<sup>3</sup> minimum pour 100 m<sup>2</sup> étanché (toiture et parking imperméabilisé)..

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s par hectare imperméabilisé, avec un minimum de 2l/s.

## **ARTICLE AUF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en recul :

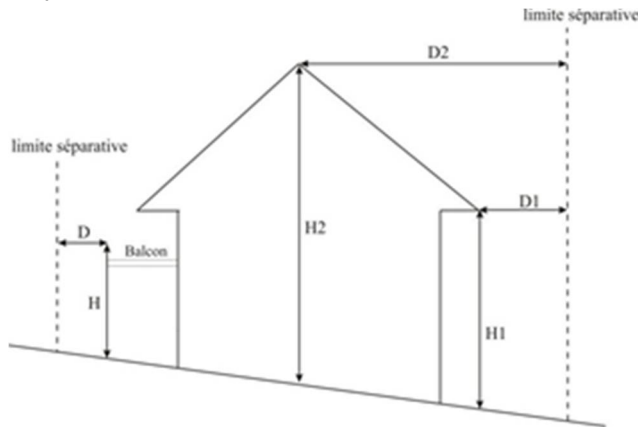
- au minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum de 7 m par rapport à l'axe de la voie existante
- ou en respectant la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

## ARTICLE AUF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative se fait de tout point du bâtiment. Ainsi les éléments constitutifs du bâtiment (débords de toitures, balcons,...), qui sont les parties les plus avancées de celui-ci servent de référence.



### Le long des voies privées :

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- au minimum de 3 m, par rapport à la limite des voies privées existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum de 7 m par rapport à l'axe de la voie existante
- ou en respectant la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

### Dans les autres cas :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

- soit sur limite séparative s'il s'agit d'une construction d'une hauteur n'excédant pas 9 mètres en limite et à condition qu'elle ne jouxte pas une zone d'habitation.

## ARTICLE AUF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE AUF 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 75%.

## **ARTICLE AUF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue est fixée à 12 mètres au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE AUF 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec l'environnement en tenant compte d'une harmonie des volumes et des couleurs.

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

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

## **ARTICLE AUF 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques

## **ARTICLE AUF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> d'aires de stationnement.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et stockages extérieurs.

## **ARTICLE AUF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUF 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUF 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

*Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone N.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE N**

### **Caractère de la zone**

*Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.*

*La zone est concernée par la servitude d'utilité publique I3 liée à la présence d'une canalisation de gaz, qui implique le respect de prescriptions et la nécessité de consulter les services gestionnaires.*

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

Toute construction nouvelle et toute extension de bâtiment existant sont interdites sauf celles autorisées sous conditions à l'article A 2.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- L'extension et la transformation des bâtiments existants, dont le clos et le couvert sont assurés, sont admises dans les conditions suivantes :
  - que le bâtiment initial soit d'une surface supérieure à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - l'aménagement intérieur sans changement de destination
  - l'extension sous réserve que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 100% de la surface de plancher initiale et que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m<sup>2</sup>
- Les abris de jardin limités à 10 m<sup>2</sup> et les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole limités à 20 m<sup>2</sup>. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.
- Les annexes (garages, abris...) à condition d'être liées à une habitation existante et de disposer d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
- Les piscines à condition d'être liées à une habitation existante
- Les aménagements d'accès et de stationnement à condition d'être intégrés dans le site.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement de type séparatif s'il existe.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire selon la réglementation en vigueur.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, y compris des eaux pluviales provenant de l'amont. Les constructions situées en contrebas de la voie doivent notamment permettre le libre écoulement des eaux de la voie, au niveau des accès créés.

Doivent être prévus des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement pluvial à la parcelle : pour les constructions nouvelles et les rénovations, ces eaux seront régulées au moyen d'un système de récupération-régulation qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 3 m<sup>3</sup> minimum.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s par hectare imperméabilisé, avec un minimum de 2l/s.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul :

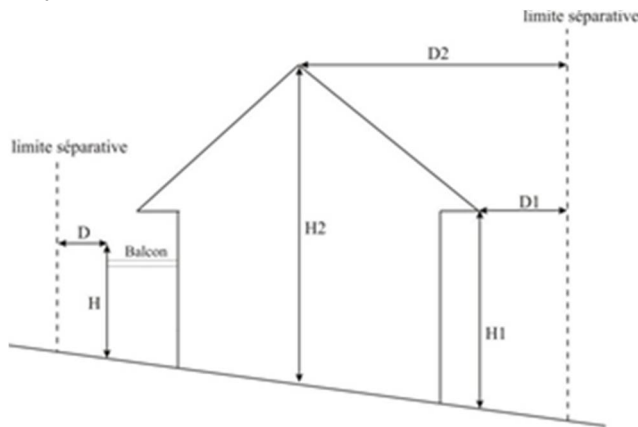
- au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum à 9 mètres de l'axe de la voie existante.
- ou en respectant de la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

## ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative se fait de tout point du bâtiment. Ainsi les éléments constitutifs du bâtiment (débords de toitures, balcons,...), qui sont les parties les plus avancées de celui-ci servent de référence.



### Le long des voies privées :

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- au minimum de 5 m par rapport à la limite des voies privées existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum à 9 mètres de l'axe de la voie existante.
- ou en respectant de la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

### Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m des limites séparatives.

Des constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- \* s'il s'agit d'une construction annexe d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur limite.
- \* s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur et le même volume.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

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

Non réglementé.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1 - Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - La hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

Pour les autres constructions la hauteur est limitée à 4,5 m.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, silos ...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertzien, château d'eau ...).

La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1/ Constructions

- L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

- Les principes suivants doivent être respectés :

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

- Les constructions d'un type étranger à la région sont interdites.

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

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant, notamment en ce qui concerne les détails architecturaux en superstructure, toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, ...).

- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technique ou archéologique devront être conservés ou remis en valeur.

- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles ci-dessus devra prendre en compte le caractère du site naturel et bâti.

### 2/ Toitures

- Les toitures doivent avoir au minimum 2 pans par volume dans le sens convexe.

- Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes.

- Les toitures terrasses **sont interdites sauf si elles sont inaccessibles et** végétalisées ~~sont autorisées~~.

- **Les terrasses tropéziennes sont interdites.**

- L'inclinaison des différents pans doit être identique, elle sera comprise entre 30 et 40%.

- Les couvertures seront exécutées en matériaux apparentés en aspect et forme à la tuile de couleur compatible avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7, sans panachage.

D'autres types de couvertures (tant dans la forme, les pentes, les couleurs,...) seront admis pour les piscines, les serres et les vérandas.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

### 3/ Façades

- si la construction n'est pas réalisée en pierre ou bois naturels, les couleurs devront être compatibles avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7.

D'autres types de façades (tant dans la forme, les couleurs,...) seront admis pour les piscines, serres et les vérandas.

- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront traitées en harmonie avec la façade.

### 4/ Clôtures

Le long des voies et des limites séparatives, les clôtures seront le moins visible possible, et constituées par des haies vives **composées avec des espèces végétales variées (voir liste des essences préconisées en annexe du règlement)**, ou des grillages barrières, panneaux occultants bois naturel, PVC ou tout autre matériaux modernes de couleur blanc, noir, vert, beige. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres. **Les haies mono spécifiques sont interdites.**

Un mur de clôture sera autorisé que dans le cas d'un mur de soutènement ou de la reconstruction d'un mur existant, avec une hauteur limitée à 2 mètres. Ce mur pourra être surmonté de garde-corps, style grillages, barrières, panneaux occultants bois naturel, PVC ou tout autre matériaux modernes de couleur blanc, noir, vert, beige, ou d'un couronnement de tuiles de couleur du nuancier, ou de pose de couvertines orientées à l'intérieur de la propriété. Le mur sera enduit dans les mêmes tons que les façades des bâtiments. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

### 5/ Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

### 6/ Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Non réglementé.

**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.

*Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UB.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE UB**

### **Caractère de la zone UB**

*Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services. Elle correspond au bourg et à son développement immédiat, les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu.*

### **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- les installations classées, sauf celles prévues à l'article UB 2
- les dépôts à ciel ouvert et non clos
- les carrières
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- Les changements de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces et services, pour un usage autre que les commerces et services, dans le périmètre défini au plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-5.5° du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1. Les activités, qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

2.2. Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles drogueries, laveries, boulangeries, garages ou station-service ...).

2.3. Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

2.4. Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone, *y compris pour la gestion des eaux pluviales*.

2.5. Les commerces à condition d'être des commerces de proximité et de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.

2.6. Les opérations et constructions autorisées à condition de respecter les servitudes de mixité sociale (se reporter à la pièce n°7 du PLU).

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

### Accès

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

Chaque fonds ne disposera que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

### Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Pour les voies à créer, la plate-forme sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m :

- si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30%
- ou si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

## **ARTICLE UB 4 : DESSERT PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec un dispositif en séparatif, ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales y compris des eaux pluviales provenant de l'amont. Les constructions situées en contrebas de la voie doivent notamment permettre le libre écoulement des eaux de la voie, au niveau des accès créés.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s par hectare imperméabilisé, avec un minimum de 2l/s.

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

Non réglementé.

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

1/ Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

2/ Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 précédent sont possibles :

- lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, à condition de respecter le même retrait.
- si des constructions principales (*hors annexes*) sont construites à l'alignement, les autres constructions peuvent s'implanter en retrait des voies.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative se fait de tout point du bâtiment. Ainsi les éléments constitutifs du bâtiment (débords de toitures, balcons,...), qui sont les parties les plus avancées de celui-ci servent de référence.

### Le long des voies privées :

Les constructions doivent être édifiées en limite des voies privées à modifier ou à créer.

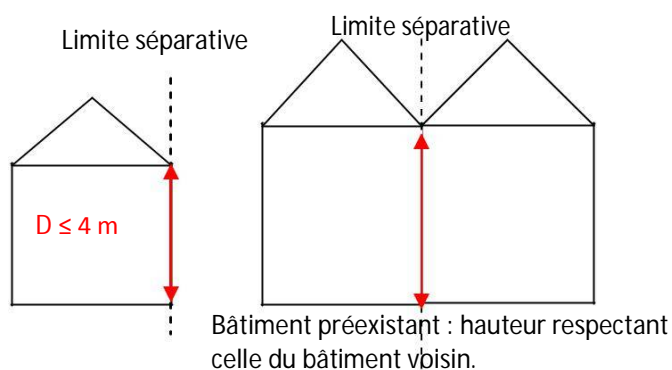
Des implantations autres que celles prévues précédemment sont possibles :

- lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant la limite de la voie
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, à condition de respecter le même retrait.
- si des constructions principales (*hors annexes*) sont construites en limite de voies privées, les autres constructions peuvent s'implanter en retrait des voies.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

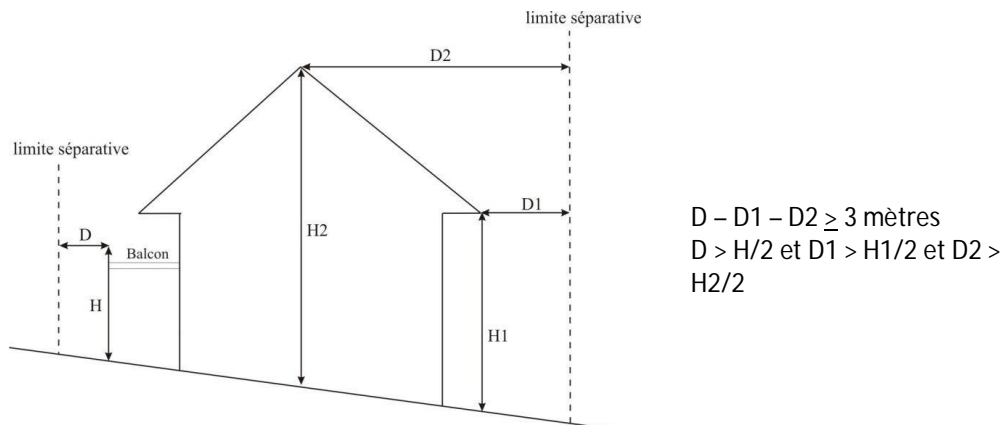
- **Dans les autres cas :** A l'alignement des rues, les constructions doivent être édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre.

- Au-delà de la profondeur du bâtiment sur rue, les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur la limite séparative si la hauteur du bâtiment sur la limite n'excède pas 4 m, ou s'il existe déjà un bâtiment édifié en limite séparative sur la parcelle voisine et à condition de respecter la même hauteur



- soit en retrait de ces limites à condition que ce retrait soit égal à la demi-hauteur du bâtiment et sans être inférieur à 3 m.



L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

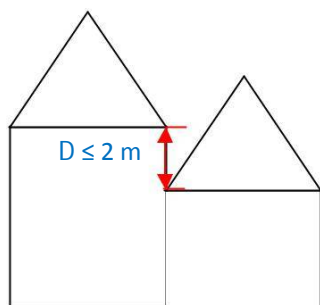
## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur est mesurée par rapport au fonds concerné.

### Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres et 4,5 mètres pour les annexes.

La différence de hauteur entre deux constructions contiguës implantées à l'alignement des voies publiques ou en limite d'une voie privée ne peut excéder 2 mètres.



### Hauteur relative

- à l'alignement des rues ou en limite de voies privées, la hauteur de toute construction ne peut excéder 1,5 fois la largeur de la rue (d'un alignement à l'autre pour les voies publiques et d'une limite effective à l'autre pour les voies privées)
- lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1/ Constructions

- L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.
- Les principes suivants doivent être respectés :
  - . simplicité des formes
  - . harmonie des couleurs
  - . harmonie des volumes
  - . intégration dans le site.
- Les constructions d'un type étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés ...  
Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.
- Les adjonctions, extensions, surélévations devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant, notamment en ce qui concerne les détails architecturaux en superstructure, toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers ...).
- Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition que ces modifications aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâtiment existant.
- Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technique ou archéologique devront être conservés ou remis en valeur.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles ci-dessus devra prendre en compte le caractère du site naturel et bâti.

### 2/ Toitures

- Les toitures doivent avoir au minimum 2 pans par volume dans le sens convexe.
  - Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
  - Les débords de toiture en pignon ne devront pas excéder 50 cm et 60 cm en forgets.
  - Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes.
  - **Les toitures terrasses, accessibles ou non sont interdites.**
  - **Les terrasses tropéziennes sont interdites.**
  - L'inclinaison des différents pans doit être identique, elle sera comprise entre 30 et 40%.
  - Les couvertures seront exécutées en matériaux apparentés en aspect et forme à la tuile de couleurs compatibles avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7, sans panachage. Les constructions réalisées en matériaux apparentés en aspect et forme à l'ardoise en conserveront l'aspect et les couleurs.
- D'autres types de couvertures (tant dans la forme, les pentes, les couleurs,...) seront admis pour les piscines, les serres et les vérandas.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

### 3/ Façades

- si la construction n'est pas réalisée en pierre ou bois naturels, les couleurs devront être compatibles avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7. Toutefois, des couleurs différentes de celles du nuancier sont admises pour des impératifs de signalétique d'entreprise.

- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront traitées en harmonie avec la façade.

D'autres types de façades (tant dans la forme, les couleurs,...) seront admis pour les piscines, serres et les vérandas.

### 4/ Clôtures

a) le long des voies, les clôtures devront préserver la continuité minérale de la rue. Elles seront constituées de murs, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmontés de garde-corps, d'une hauteur maximale de 1 mètre, style grillages, barrières, panneaux occultants bois naturel, PVC ou tout autre matériaux modernes de couleur blanc, noir, vert, beige, ou d'un couronnement de tuiles de couleur du nuancier, ou de pose de couvertines orientées à l'intérieur de la propriété. Le mur sera enduit dans les mêmes tons que les façades des bâtiments.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

b) le long des limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Le mur bahut est d'une hauteur maximale de 1 mètre

### 5/ Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses végétalisées sont interdites en zone UB pour des raisons d'esthétisme en rapport avec les caractéristiques architecturales, historiques du centre ancien.

### 6/ Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Pour les constructions à usage d'habitation : pour les constructions neuves, les démolitions – reconstructions et les changements de destination il est exigé **1 place** de stationnement par logement.

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

**ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**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**

Non réglementé.



*Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UC.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE UC**

### **Caractère de la zone**

*La zone UC est constituée de quartiers d'habitations récents, qui constituent les extensions du bourg. Elle est destinée à recevoir essentiellement des habitations, mais peut également accueillir des équipements, des commerces et des activités non nuisantes.*

*La zone est concernée par la servitude d'utilité publique I3 liée à la présence d'une canalisation de gaz, qui implique le respect de prescriptions et la nécessité de consulter les services gestionnaires.*

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

- les constructions à usage agricole
- les installations classées, sauf celles prévues à l'article UC 2
- le stationnement des caravanes isolées
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs
- les dépôts de véhicules non liés à une activité économique existante
- les carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les nouvelles constructions industrielles
- Les commerces sauf dans les secteurs présentant des orientations d'aménagement et de programmation et à condition de respecter les conditions de l'article 2

### **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Dans le secteur de « La Transmillière », les opérations et constructions devront être compatibles avec le schéma figurant dans la pièce 4 du PLU (et intitulée « Orientations d'aménagement »).
- Les activités, qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.  
Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.
- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (tels que drogueries, laveries, boulangeries, garages ou station-service ...).
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone, *y compris pour la gestion des eaux pluviales.*
- Les entrepôts à condition de disposer d'une superficie inférieure à 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les commerces à condition d'être implantés dans le secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation, sur le secteur de « La Transmillière », d'être des commerces de proximité et de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.

- Les opérations et constructions autorisées à condition de respecter les servitudes de mixité sociale (se reporter à la pièce n°7 du PLU).

## ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

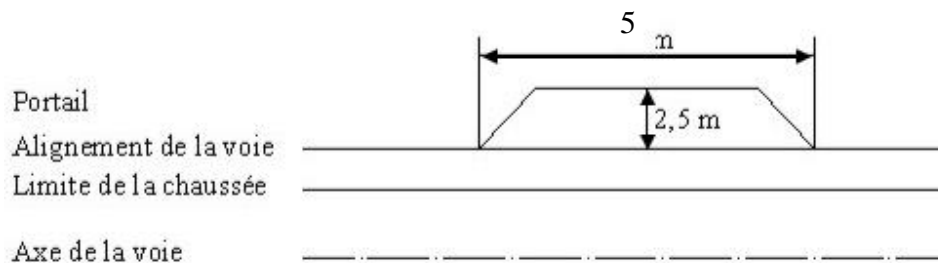
### Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Chaque fonds ne disposera que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les garages et les portails seront 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, avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à l'alignement et une échancrure de minimum 5 mètres.

*Schéma à titre indicatif, seules les distances sont à respecter, mais non la forme :*



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Une attention particulière devra être apportée à la réalisation des accès pour les constructions situées en contrebas de la voie : ces accès doivent permettre le libre écoulement des eaux de la voie ; les aménagements nécessaires sont à la charge du propriétaire.

A partir de la voie publique, sur une distance de 5 m, les rampes d'accès n'auront pas une pente supérieure à 5%.

### Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Pour les voies à créer, la plate-forme sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m :

- si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30%
- ou si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères,
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

Pour toute nouvelle voie créée desservant plus de 6 logements, un trottoir sécurisé devra être réalisé d'une largeur minimale de 1,40 mètre.

## ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec un dispositif en séparatif ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales y compris des eaux pluviales provenant de l'amont. Les constructions situées en contrebas de la voie doivent notamment permettre le libre écoulement des eaux de la voie, au niveau des accès créés.

Doivent être prévus des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement pluvial à la parcelle : pour les constructions nouvelles et les rénovations, changements de destination, ces eaux seront régulées au moyen d'un système de récupération-régulation qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 3 m<sup>3</sup> minimum.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s par hectare imperméabilisé, avec un minimum de 2l/s.

## ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- au minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum de 7 m par rapport à l'axe de la voie existante (cette disposition ne s'applique pas en cas de voie en impasse)
- ou en respectant la marge de recul portée aux plans de zonage.

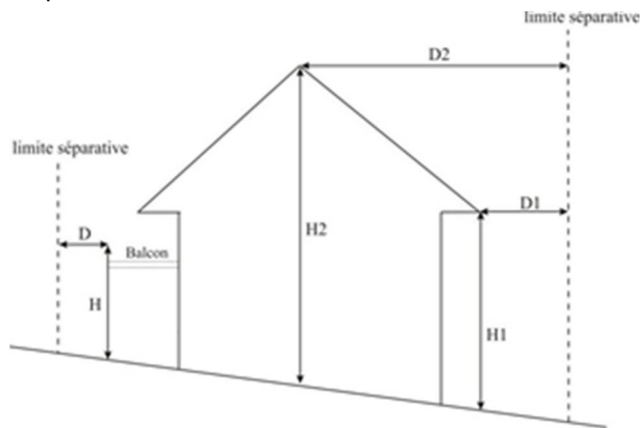
L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

Toutefois, dans les voies en impasse, des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur limite peuvent être édifiées en limite de voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

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

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative se fait de tout point du bâtiment. Ainsi les éléments constitutifs du bâtiment (débords de toitures, balcons,...), qui sont les parties les plus avancées de celui-ci servent de référence.



### Le long des voies privées :

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- au minimum de 3 m, par rapport à la limite des voies privées existantes, modifiées ou à créer
- ou en respectant la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

Toutefois, des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur limite peuvent être édifiées en limite de voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

### Dans les autres cas :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, l'implantation le long des limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de respecter la même hauteur
- s'il s'agit de constructions jointives et de volumes similaires édifiés simultanément
- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m en limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

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

Les constructions principales à usage d'habitation (hors annexes) seront soit accolées, soit distantes de minimum 6 mètres de tout point du bâtiment.

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Pour les constructions d'habitations (et leurs annexes), le coefficient d'emprise au sol sera de 50% au maximum.

Pour les constructions autres que les habitations (et leurs annexes), le coefficient d'emprise au sol sera de 30% au maximum.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur est mesurée par rapport au fonds concerné.

### Hauteur absolue

la hauteur pour les constructions est limitée à 11 mètres

la hauteur pour les annexes est limitée à 4,5 mètres

### Hauteur relative

- à l'alignement des rues ou en limite de voies privées, la hauteur de toute construction ne peut excéder la largeur de la rue (d'un alignement à l'autre pour les voies publiques et d'une limite effective à l'autre pour les voies privées)
- lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur relative est mesurée par rapport à la voie la plus large avec un retour sur la voie la plus étroite qui ne peut excéder 10 m.

La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1/ Constructions

- L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

- Les principes suivants doivent être respectés :

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

- Les constructions d'un type étranger à la région sont interdites.

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

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

- Les couleurs doivent être compatibles avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7.

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant, notamment en ce qui concerne les détails architecturaux en superstructure, toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, ...).

- Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition que ces modifications aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâtiment existant.
- Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés.
- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technique ou archéologique devront être conservés ou remis en valeur.
- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles ci-dessus devra prendre en compte le caractère du site naturel et bâti.

## 2/ Toitures

- Les toitures doivent avoir au minimum 2 pans par volume dans le sens convexe.
  - Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
  - Les débords de toiture en pignon ne devront pas excéder 50 cm et 60 cm en forêts.
  - Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes.
  - Les toitures terrasses **sont interdites sauf si elles sont inaccessibles et végétalisées sont autorisées.**
  - **Les terrasses tropéziennes sont interdites.**
  - L'inclinaison des différents pans doit être identique, elle sera comprise entre 30 et 40%.
  - Les couvertures seront exécutées en matériaux apparentés en aspect et forme à la tuile de couleurs compatibles avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7, sans panachage. Les constructions réalisées en matériaux apparentés en aspect et forme à l'ardoise pourront en conserver l'aspect et les couleurs.
- D'autres types de couvertures (tant dans la forme, les pentes, les couleurs,...) seront admis pour les piscines, les serres et les vérandas.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

## 3/ Façades

- Si la construction n'est pas réalisée en pierre ou bois naturels, les couleurs devront être compatibles avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7. Toutefois, des couleurs différentes de celles du nuancier sont admises pour des impératifs de signalétique d'entreprise.
- D'autres types de façades (tant dans la forme, les couleurs,...) seront admis pour les piscines, serres et les vérandas.

## 4/ Menuiseries - ouvertures

- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront traitées en harmonie avec la façade.

## 5/ Clôtures

Le long des voies et des limites séparatives, les clôtures seront le moins visible possible, et constituées par des haies vives, **composées avec des espèces végétales variées (voir liste des essences préconisées en annexe du règlement)**, ou des grillages barrières, panneaux occultants bois naturel, PVC ou tout autre matériaux modernes de couleur blanc, noir, vert, beige comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres. **Les haies mono spécifiques sont interdites.**

Un mur de clôture sera autorisé que dans le cas d'un mur de soutènement ou de la reconstruction d'un mur existant, avec une hauteur limitée à 2 mètres. Ce mur pourra être surmonté de garde-corps, style grillages, barrières, panneaux occultants bois naturel, PVC ou tout autre matériaux modernes de couleur blanc, noir, vert, beige, ou d'un couronnement de tuiles de couleur du nuancier, ou de pose de couvertines orientées à l'intérieur de la propriété. Le mur sera enduit dans les mêmes tons que les façades des bâtiments. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

## 6/ Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

7/ Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

8/ Mouvement de sol


- L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus,

- Sur les terrains en pente les déblais doivent être privilégiés aux remblais pour limiter l'impact paysager. Les déblais sont limités à 2m70 et les remblais à 1m, et devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain,

- Les remblais sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale de 1m et leur extrémité doit être matérialisée par un muret ou un talus végétalisé à la pente adoucie. Les murs de soutènement constitués de pierres cyclopiennes ne sont autorisés que s'ils sont végétalisés.


*Exemple d'adaptation des volumes :*

- *Exemple d'adaptation des volumes au terrain plat :*



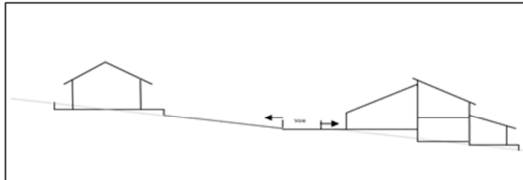
- Les buttes rapportées sont interdites
- Les volumes s'adaptent au terrain

- *Exemple d'adaptation des volumes au terrain en pente :*

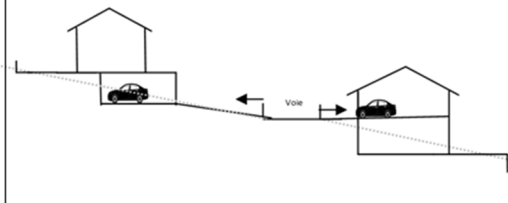


*Exemple :*

- Les remblais supérieurs à 1m sont interdits
- Le faitage est parallèle aux courbes de niveaux



*Exemple : Sur un terrain de faible pente, les murets viennent structurer les terrassements et les volumes de la construction s'adaptent au terrain naturel.*



*Exemple d'intégration d'une construction sur une pente moyenne :*

- Les accès pour les véhicules sont intégrés
- La position du garage permet une meilleure intégration dans le paysage en limitant l'impact des voies d'accès

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

\* pour les constructions à usage d'habitation

2 places par logement doivent être aménagées sur la propriété.

En plus, dans les opérations d'ensemble supérieures, il est imposé un minimum d'une place de stationnement supplémentaire pour 3 logements, arrondi au chiffre supérieur.

\* pour les autres constructions, le stationnement doit être adapté à l'opération.

## **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

## **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **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**

Non réglementé.

*Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UD.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE UD**

### **Caractère de la zone UD**

*Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat diffus ou de hameaux à conserver ou à conforter. Cette zone est desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.*

### **ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, excepté celles mentionnées à l'article 2.

### **ARTICLE UD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- les constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher soit inférieure à 200 m<sup>2</sup>.
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants à condition que ceux-ci ne compromettent pas la visibilité ou l'élargissement éventuel de la voie et à condition que la surface totale après extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- les annexes (garages, abris...) à condition d'être liées à une habitation existante et de disposer d'une emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup>.
- les piscines à condition d'être liées à une habitation existante

### **ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Accès

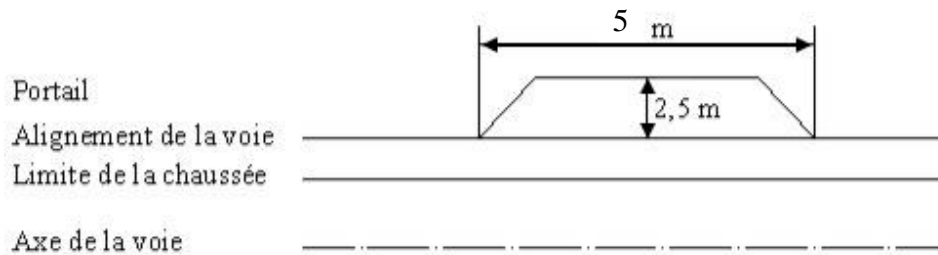
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès charretier.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les garages et les portails seront 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, avec un recul minimum de 2,5 mètres par rapport à l'alignement et une échancrure de minimum 5 mètres.

*Schéma à titre indicatif, seul les distances sont à respecter, mais non la forme :*



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Une attention particulière devra être apportée à la réalisation des accès pour les constructions situées en contrebas de la voie : ces accès doivent permettre le libre écoulement des eaux de la voie ; les aménagements nécessaires sont à la charge du propriétaire.

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 5% de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.

### Voiries

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Pour les voies à créer, la plate-forme sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m :

- si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30%
- si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. En plus ces voies en impasse doivent :

- soit disposer d'une aire de retournement suffisante pour les véhicules d'ordures ménagères
- soit disposer d'une aire suffisante pour le stockage des ordures ménagères le long du domaine public.

## **ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### a) eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec un dispositif en séparatif, s'il existe.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire selon la réglementation en vigueur.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, y compris des eaux pluviales provenant de l'amont. Les constructions situées en contrebas de la voie doivent notamment permettre le libre écoulement des eaux de la voie, au niveau des accès créés.

Doivent être prévus des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement pluvial à la parcelle : pour les constructions nouvelles et les rénovations, ces eaux

seront régulées au moyen d'un système de récupération-régulation qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 3 m<sup>3</sup> minimum.  
Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s par hectare imperméabilisé, avec un minimum de 2l/s.

## **ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie permettant l'installation d'un système agréé d'assainissement non collectif.

Lorsque la parcelle est raccordée préalablement au réseau collectif d'assainissement il n'est pas demandé de surface minimale.

## **ARTICLE UD 6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf en cas de voies en impasse pour lesquelles la distance est ramenée à 3 m.
- et au minimum à 9 mètres de l'axe de la voie existante (cette disposition ne s'applique pas en cas de voies en impasse)
- ou en respectant de la marge de recul portée aux plans de zonage.

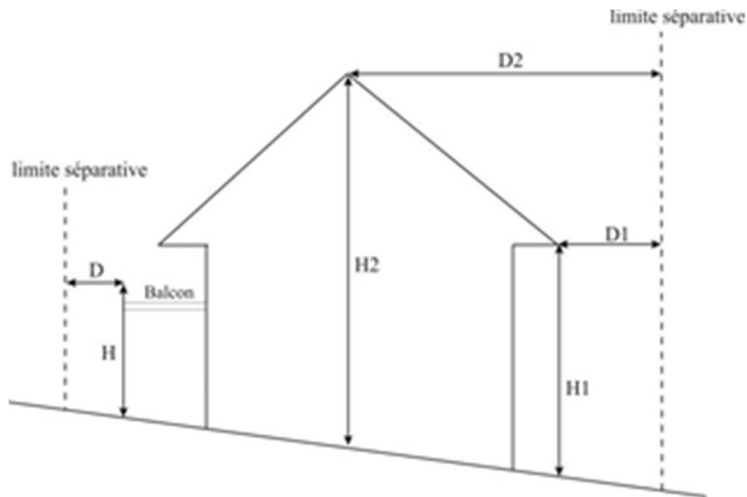
L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

Toutefois, dans les voies en impasse, des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur limite peuvent être édifiées en limite de voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

## **ARTICLE UD 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative se fait de tout point du bâtiment. Ainsi les éléments constitutifs du bâtiment (débords de toitures, balcons,...), qui sont les parties les plus avancées de celui-ci servent de référence.



**Le long des voies privées :**

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- au minimum de **3 m** par rapport à la limite des voies privées existantes, modifiées ou à créer
- ou en respectant de la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

Toutefois, des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur limite peuvent être édifiées en limite de voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

**Dans les autres cas :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans toutefois être inférieure à **3 m**.

Toutefois, des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur limite peuvent être édifiées en limite séparative.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de **3 mètres**.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 20 %.

## ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 4,5 m.

La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1/ Constructions

- L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

- Les principes suivants doivent être respectés :

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

- Les constructions d'un type étranger à la région sont interdites.

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

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant, notamment en ce qui concerne les détails architecturaux en superstructure, toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers ...).

- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technique ou archéologique devront être conservés ou remis en valeur.

- Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles ci-dessus devra prendre en compte le caractère du site naturel et bâti.

- Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition que ces modifications aient pour effet de mettre en valeur ou de prolonger les éléments ou le volume général du bâtiment existant.

### 2/ Façades

- Si la construction n'est pas réalisée en pierre ou bois naturels, les couleurs devront être compatibles avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7.

- D'autres types de façades (tant dans la forme, les couleurs,...) seront admis pour les piscines, serres et les vérandas.

### 3/ Menuiseries - ouvertures

- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront traitées en harmonie avec la façade.

### 4/ Toitures

- Les toitures doivent avoir 2 pans par volume dans le sens convexe.

- Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

- Les débords de toiture en pignon ne devront pas excéder 50 cm et 60 cm en forêts.

- Les toitures à une pente ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique, elle sera comprise entre 30 et 40%.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Les couvertures seront exécutées en matériaux apparentés en aspect et forme à la tuile de couleur compatible avec les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°7, sans panachage. D'autres types de couvertures (tant dans la forme, les pentes, les couleurs,...) seront admis pour les piscines, les serres et les vérandas.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

#### 5/ Clôtures

Le long des voies et des limites séparatives, les clôtures seront le moins visible possible, et constituées par des haies vives **composées avec des espèces végétales variées (voir liste des essences préconisées en annexe du règlement)**, ou des grillages barrières, panneaux occultants bois naturel, PVC ou tout autre matériaux modernes de couleur blanc, noir, vert, beige comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres. **Les haies mono spécifiques sont interdites.**

Un mur de clôture sera autorisé que dans le cas d'un mur de soutènement ou de la reconstruction d'un mur existant, avec une hauteur limitée à 2 mètres.

Le mur bahut pourra être surmonté de garde-corps, style grillages, barrières, panneaux occultants bois naturel, PVC ou tout autre matériaux modernes de couleur blanc, noir, vert, beige, ou d'un couronnement de tuiles de couleur du nuancier, ou de pose de couvertines orientées à l'intérieur de la propriété. Le mur sera enduit dans les mêmes tons que les façades des bâtiments. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

#### 6/ Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...). Les cuves de récupération doivent être enterrées ou masquées depuis les voies publiques.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

#### 7/ Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

#### 8/ Mouvement de sol

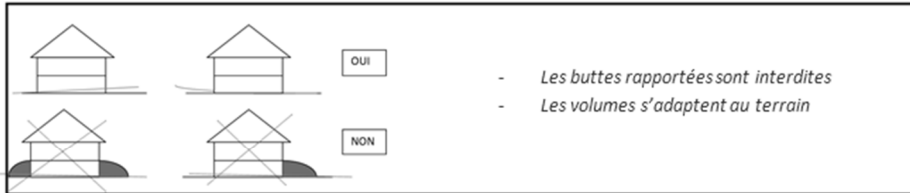
- L'implantation doit tenir compte de la pente du terrain afin de réduire au maximum les déplacements de terre et les talus,

- Sur les terrains en pente les déblais doivent être privilégiés aux remblais pour limiter l'impact paysager. Les déblais sont limités à 2m70 et les remblais à 1m, et devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain,

- Les remblais sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale de 1m et leur extrémité doit être matérialisée par un muret ou un talus végétalisé à la pente adoucie. Les murs de soutènement constitués de pierres cyclopéennes ne sont autorisés que s'ils sont végétalisés.

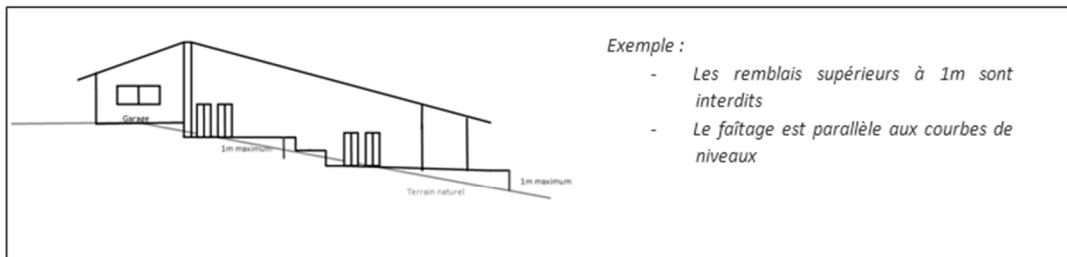
*Exemple d'adaptation des volumes :*

- *Exemple d'adaptation des volumes au terrain plat :*



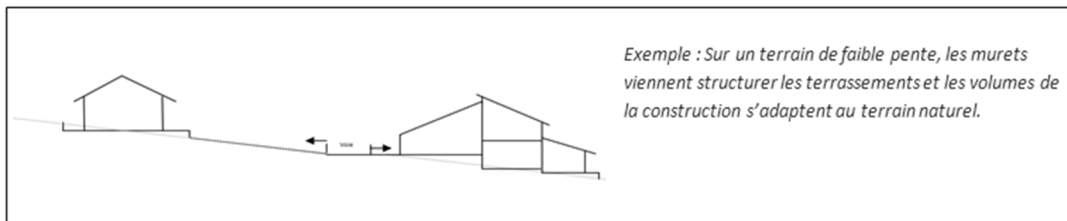
- Les buttes rapportées sont interdites
- Les volumes s'adaptent au terrain

- *Exemple d'adaptation des volumes au terrain en pente :*

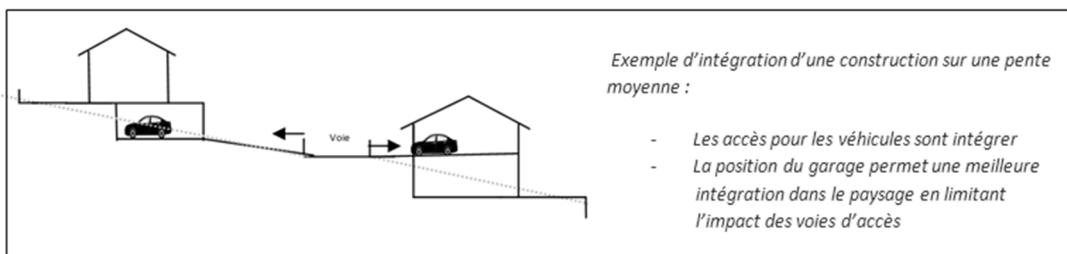


*Exemple :*

- Les remblais supérieurs à 1m sont interdits
- Le faitage est parallèle aux courbes de niveaux



*Exemple : Sur un terrain de faible pente, les murets viennent structurer les terrassements et les volumes de la construction s'adaptent au terrain naturel.*



*Exemple d'intégration d'une construction sur une pente moyenne :*

- Les accès pour les véhicules sont intégrés
- La position du garage permet une meilleure intégration dans le paysage en limitant l'impact des voies d'accès

## ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques.  
Pour les constructions à usage d'habitation, il est imposé 2 places par logement.

## ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

**ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX  
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.



*Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UF.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE UF**

### ***Caractère de la zone***

Il s'agit d'une zone réservée principalement aux activités artisanales, industrielles, tertiaires, de services, de commerces.

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

- les constructions à usage de logement
- l'extension d'habitation en dehors des cas prévus à l'article UF 2
- le stationnement des caravanes isolées et les campings, les parcs résidentiels de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- le stockage de véhicules en plein air, type « casse » et activités apparentées.
- Les commerces

### **ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les installations classées, de même que leurs extensions, à condition qu'elles soient pourvues d'installations éliminant les nuisances causées aux quartiers d'habitation et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.
- Les **showrooms** à condition d'être liés à une activité existante sur la zone et limités à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

#### Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau**

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

### **2. Assainissement**

#### **a) eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement de type séparatif

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **b) eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur les terrains, à la charge exclusive du propriétaire, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales y compris des eaux pluviales provenant de l'amont. Les constructions situées en contrebas de la voie doivent notamment permettre le libre écoulement des eaux de la voie, au niveau des accès créés

Doivent être prévus des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement pluvial à la parcelle : pour les constructions nouvelles, ces eaux seront régulées au moyen d'un système de récupération-régulation qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de 3 m<sup>3</sup> minimum pour 100 m<sup>2</sup> étanché (toiture et parking imperméabilisé).

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s par hectare imperméabilisé, avec un minimum de 2l/s.

## **ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- au minimum de 3 m, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer
- et au minimum de 7 m par rapport à l'axe de la voie existante (cette disposition ne s'applique pas en cas de voie en impasse)
- ou en respectant la marge de recul portée aux plans de zonage.

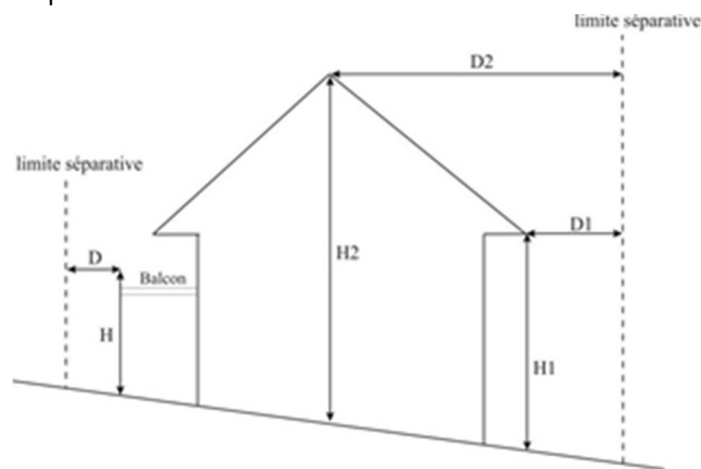
L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

Toutefois, dans les voies en impasse, des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3.5 m sur limite peuvent être édifiées en limite de voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

## ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative se fait de tout point du bâtiment. Ainsi les éléments constitutifs du bâtiment (débords de toitures, balcons,...), qui sont les parties les plus avancées de celui-ci servent de référence.



### Le long des voies privées :

Les constructions doivent être édifiées en recul :

- au minimum de 3 m, par rapport à la limite des voies privées existantes, modifiées ou à créer
- ou en respectant la marge de recul portée aux plans de zonage.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de ces distances, à condition de respecter la distance existante.

Toutefois des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3.5 m sur limite peuvent être édifiées en limite de voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de ces distances précédentes à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

### Dans les autres cas :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 mètres

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres.

- soit sur limite séparative s'il s'agit d'une construction d'une hauteur n'excédant pas 9 mètres en limite et à condition qu'elle ne jouxte pas une zone d'habitation.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol sera au maximum de 75%.

## **ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue est fixée à 12 m au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### Constructions

L'aspect des constructions sera compatible avec l'environnement en tenant compte d'une harmonie des volumes et des couleurs.

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

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont proscrits.

Si des murs de clôtures sont réalisés, leur hauteur sera de maximum 2 mètres et ils devront être enduits dans les mêmes tons que les façades des bâtiments.

## **ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques

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

### Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> d'aires de stationnement.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les dépôts et stockages extérieurs.

**ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**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**

Non réglementé.



*Les dispositions générales du règlement s'appliquent également dans leur intégralité à la zone UL.*

## **REGLEMENT DE LA ZONE UL**

### ***Caractère de la zone***

*Il s'agit d'une zone réservée aux équipements sportifs, d'éducation, de loisirs et de détente.*

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

Toutes occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs, d'éducation, de loisirs et culturels, y compris les parcs zoologiques.

### **ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les équipements publics d'infrastructure et les bâtiments à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs, d'éducation, de loisirs et culturels.

Les constructions à usage d'habitation et leur extension à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs, d'éducation, de loisirs et culturels, d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements de la zone, et à condition d'être intégrées au bâtiment d'équipement et d'être limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les exhaussements et affouillements des sols à condition d'être nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs, d'éducation, de loisirs et de détente.

Les équipements publics d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent respecter l'écoulement des eaux pluviales.

### **ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 2. Assainissement

### a) eaux usées

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe de type séparatif

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans la zone UL du parc zoologique, en l'absence de réseau, l'assainissement non collectif est obligatoire, selon la réglementation en vigueur.

### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. y compris des eaux pluviales provenant de l'amont. Les constructions situées en contrebas de la voie doivent notamment permettre le libre écoulement des eaux de la voie, au niveau des accès créés.

Doivent être prévus des techniques ou dispositifs favorisant la rétention et l'infiltration des eaux de ruissellement pluvial à la parcelle : pour les constructions nouvelles, ces eaux seront régulées au moyen d'un système de récupération-régulation qui devra être enterré ou non visible depuis la rue, et dimensionné à raison de  $3 \text{ m}^3$  minimum pour  $100 \text{ m}^2$  étanché (toiture et parking imperméabilisé).

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 15l/s par hectare imperméabilisé, avec un minimum de 2l/s.

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

Non réglementé.

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

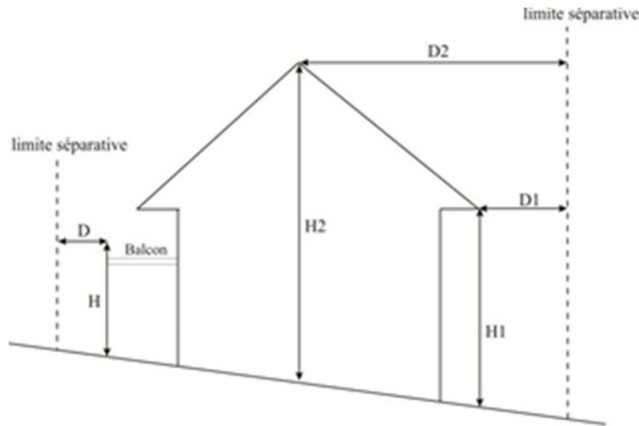
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m de l'alignement des voies, sauf en cas de voies en impasse pour lesquelles la distance est ramenée à 3m.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante.

Toutefois, dans les voies en impasse, des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3.5 m sur limite peuvent être édifiées en limite de voie

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

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



### Le long des voies privées :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimum de **3 m** de de la limite des voies privées. L'aménagement et l'extension des constructions existantes sont possibles à moins de **3** mètres, à condition de respecter la distance existante.

Toutefois des constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3.5 m sur limite peuvent être édifiées en limite de voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de **3** mètres à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voie.

### Dans les autres cas :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans toutefois être inférieure à 3 m

L'implantation des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de **3** mètres.

- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur limite.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, dans le cas d'extension de celles-ci.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies ...) ne doit pas excéder 4,5 m.

La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Constructions

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants doivent être respectés :

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

## **ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **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.

## ANNEXE DU REGLEMENT

### Liste des essences préconisées

<b>Strates arbustive</b>	<b>Strates arborescente</b>
Noisetier <i>corylus avellana</i>	Merisier <i>prunus avius</i>
Prunellier <i>prunus spinosa</i>	Sorbier <i>sorbus aucuparia</i>
Troène commun <i>ligustrum vulgare</i>	Charme <i>carpinus betulus</i>
Bourdaine <i>frangula vulgaris</i>	Aulne glutineux <i>alnus glutinosa</i>
Cornouiller sanguin <i>cornus sanguinea</i>	Erable champêtre <i>acer campestre</i>
Sureau noir <i>sambucus nigra</i>	Frêne commun <i>fraxinus excelsior</i>
Viorne obier <i>viburnum</i>	Chêne pédonculé <i>quercus robur</i>
Viorne lantane <i>viburnum lantana</i>	Chêne pubescent <i>quercus pubescens</i>
Eglantier <i>rosa canina</i>	Saule marsault <i>salix caprea</i>
Alisier blanc <i>sorbus aria</i>	Châtaignier <i>castanea sativa</i>
Aubépine <i>crataegus</i>	Hêtre <i>fagus sylvatica</i>
Fusain <i>euonymus europaeus</i>	Chêne sessile <i>quercus patraea</i>
Houx <i>ilex aquifolium</i>	Poirier commun <i>pyrus communis</i>
Camérisier <i>lonicera kamtschatica</i>	Pommier sauvage <i>malus sylvestris</i>

A proximité des habitations, il conviendra d'éviter une trop grande implantation des espèces végétales les plus allergisantes :

noisetier (Corylus) et chêne (Quercus)

\* \* \*