

**- Titre II -**

**Dispositions applicables  
aux zones urbaines**

**<< U >>**

# CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS U A

LES DISPOSITIONS GENERALES PLACEES EN « TITRE I » DU PRESENT REGLEMENT SONT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

## CARACTERE DES SECTEURS UA

Les secteurs UA sont des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens de la commune et à recevoir de l'habitat s'inspirant des caractéristiques architecturales du groupement dans lequel il s'intègre ainsi que des équipements, activités ou services compatibles avec cette destination.

Ces secteurs permettront de recevoir de l'habitat, ainsi que la reconstruction, l'extension et le changement de destination des constructions existantes.

### Repérage :

Les constructions existantes repérées au document graphique par une étoile correspondent à des bâtiments remarquables par leur intérêt architectural ou patrimonial, pour lesquels l'amélioration, la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination dans le strict respect du bâti existant (sans extension) des constructions sont autorisés.

## Article UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
3. Le stationnement de caravanes
4. Les terrains de camping et de caravanning
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les constructions à usage agricole
7. Les bâtiments industriels
8. Les entrepôts commerciaux et établissements artisanaux, ne respectant pas les réglementations en vigueur en matière de protection des personnes et de l'environnement
9. Les dépôts de toute nature non clos et non couverts.
10. Tout remblai ou construction dans les marges d'isolement des cours d'eau

## Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitations, à condition qu'elles soient de type individuel ou jumelé, collectif ou intermédiaire.
2. Les annexes de l'habitation, à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au volume principal
3. Une seule annexe isolée en cas d'habitation existant depuis plus de 10 ans
4. Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.
5. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle du secteur et ne soient pas source de nuisances.
6. La reconstruction après sinistre dans le volume du bâti initial

7. La reconstruction dans le volume du bâti initial en cas d'amélioration de la situation existante (sécurité...), hormis par les constructions repérées par une étoile
8. La reconstruction dans le volume du bâti initial ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien (en particulier pour constructions repérées par une étoile), sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone.
9. Toute habitation située dans la bande :
  - o de 300 m de part et d'autre de l'autoroute A 41 classée en axe bruyant de catégorie 1 (arrêté préfectoral du 25 juin 1999), sera soumise à des prescriptions d'isolement acoustique.
  - o de 100 m de part et d'autre la RD 991 classée en axe bruyant de catégorie 3 sera soumise à des prescriptions d'isolement acoustique.
10. L'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination uniquement dans le volume initial sans extension des constructions repérées par une étoile au document graphique est autorisé sous condition de la présence, la capacité de traitement et de la conformité du dispositif existant (par rapport à la réglementation en vigueur) ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.
11. L'édification de clôture, à condition que celle-ci soit précédée d'une déclaration préalable

## **Article UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès et voirie**

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111.4).

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

### **2. Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

## **Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

### **3. Eaux pluviales**

#### **Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Des mesures devront être prises :

- 1) pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- 2) pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

#### **Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :**

Des mesures devront être prises :

- 1) pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- 2) pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

- En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

- Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4. Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains ou encastrés sur la façade sur rue.

### **5. Sécurité, incendie**

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

## **Article UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1,20 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

### 2. Implantation

Il n'est pas prévu de règles particulières, sauf dans les cas suivants :

- recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
- pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, la construction à l'alignement, pourra être imposée si la construction projetée s'insère dans le tissu dense du village, selon le principe et l'implantation des bâtiments voisins, si elle n'aggrave, pas par sa situation, la sécurité et la circulation.

### 3. Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

## Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

### 1. Bâtiment principal

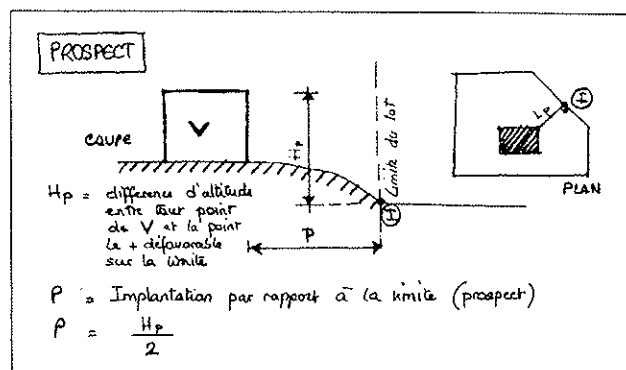
- Dans les secteurs denses où l'ordre continu ou semi-continu préexiste, celui-ci doit être maintenu.

Les constructions devront s'implanter selon l'ordre et les dispositions d'implantation constatées sur les bâtiments jouxtant l'opération, le long des voies (à l'alignement existant), ou entre eux.



Cet ordre peut toutefois être interrompu pour des motifs de sécurité publique.

- Pour les autres secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. (cf croquis suivant). Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.



### Cas particuliers :

- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau ou canal, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments, les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

### **2. Annexes**

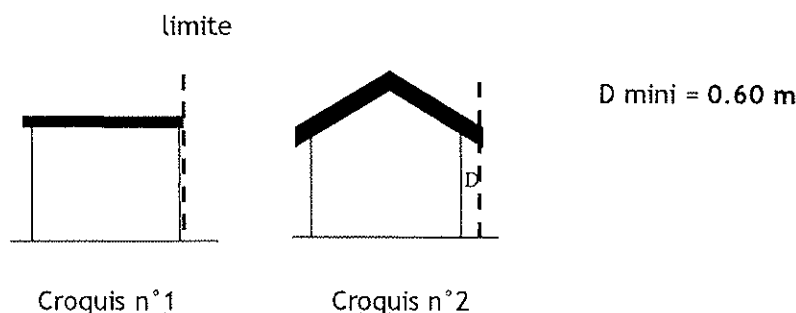
Les annexes de l'habitation telles que garage, abri, etc... doivent être intégrées ou accolées au volume principal.

Cependant, en cas d'habitation existante, les annexes telles que garages, abri, etc...peuvent s'implanter librement (sauf les piscines qui devront être établies à 4 mètres minimum des limites séparatives de propriété).

Dans ce cas :

- si l'annexe ne présente pas de débords de toiture, l'annexe pourra être implantée sur les limites séparatives (Cf. croquis n°1)
- si l'annexe présente des débords de toiture, ceux-ci devront être compris dans les limites de la propriété (Cf. croquis n°2).

Dans les 2 situations, l'écoulement des eaux pluviales doit de réaliser dans les limites de la propriété.



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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

### **Article UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

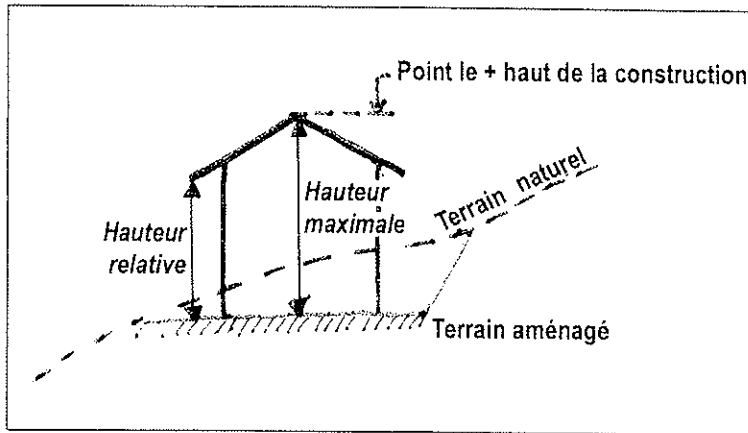
### **Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Pour les constructions dont la réalisation nécessite un déblai par rapport au terrain naturel :**

La hauteur relative est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux à son aplomb.

La hauteur maximale est définie comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



### 1.1. Bâtiment principal :

- La hauteur relative n'est pas fixée.
- La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 mètres.

### 1.2. Annexes :

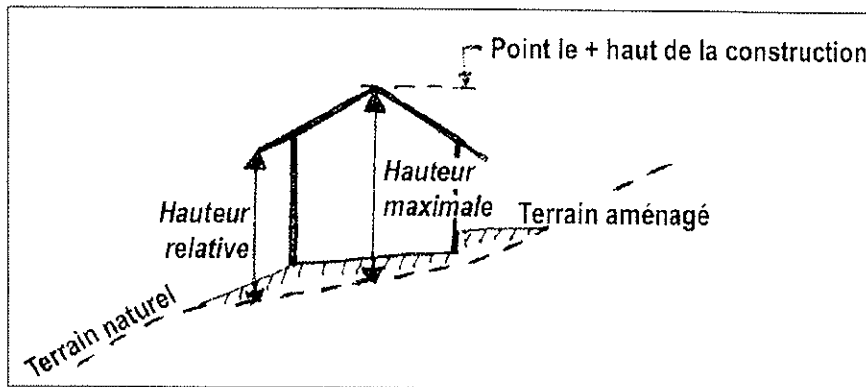
En cas d'annexes séparées du bâtiment principal (cas présenté à l'article 7.2), la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4,00 m et 2,00 en limite

## 2. Pour les constructions dont la réalisation nécessite un remblai par rapport au terrain naturel :

La hauteur relative est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture et le terrain naturel à son aplomb.

La hauteur maximale est définie comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



### 1.1. Bâtiment principal :

- La hauteur relative n'est pas fixée.
- La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 mètres.

### 1.2. Annexes :

En cas d'annexes séparées du bâtiment principal (cas présenté à l'article 7.2), la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 4,00 m et 2,00 en limite

# Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## Préambule

Pour permettre aux autorités responsables de la délivrance du permis de construire, de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, le requérant doit fournir les éléments stipulés à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

## Cela comprend notamment :

- des photographies situant le terrain dans le paysage proche et lointain ;
- un plan masse d'ensemble indiquant les hauteurs des constructions voisines et leur sens de faitage et la topographie du terrain ;
- dans certains cas, un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement.

## I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les constructions doivent préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails : il faudra donc éviter les ornements, frises, fioritures ...

Le document graphique (plan de zonage) du P.L.U. présente un périmètre de protection où tout projet est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Dans les villages et hameaux, les constructions nouvelles devront présenter les mêmes caractéristiques de toiture, percements et revêtements de façade que les constructions traditionnelles existantes.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que les réverbérations.

### ❖ Aspect des façades :

La composition des façades devra être simple et structurée.

- les restaurations ou constructions nouvelles devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale.
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), gratté ou frotté fin et présentant des couleurs en référence à l'usage local.
- Selon l'usage local, les façades pourront être peintes
- Couleurs : le blanc pur est interdit.
- Dans le bâti ancien on conservera au maximum les dimensions et les proportions des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures devront être plus hautes que larges ; en cas d'enduit d'encadrement, on préférera les encadrements d'ouverture peints ou en enduit frotté fin de couleur sobre (ex : ton pierre, gris clair, gris coloré...).
- En cas de réhabilitation, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés, enduits, crépis ou peints selon la tradition locale. Sauf en cas exceptionnel (liés à la sécurité, à la circulation...), les murets ne pourront être remplacés par des talus.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- Pour la restauration des maisons de pierre ; les linteaux cintrés sont interdits.
- Dans les ensembles d'habitations composées de constructions récentes (non traditionnelles), on privilégiera l'harmonisation des façades avec l'existant (crépi...).
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.
- Dans le cas de constructions ayant des façades en continuité, les composantes (ouvertures, aspect, détails modénatures) devront rechercher la meilleure harmonisation.



#### ❖ Aspect des menuiseries :

- Le blanc est interdit
- Les bardages en bois seront réalisés en lames disposées verticalement (largeur > 0,16 m). La proportion du bardage dans les façades devra tenir compte des façades des constructions traditionnelles et/ou voisines.  
Ils devront :
  - soit, rester en bois naturel,
  - soit, présenter une teinte sombre
- Cependant, si le projet en raison de sa conception le permet, les teintes vives pourront être autorisées.
- Les menuiseries (volets, balcons...) et embrasures situées dans les bardages seront de même couleur que ce dernier. Les menuiseries situées dans la maçonnerie pourront être peintes dans des teintes « pastel » ou sombres.
- Les garde-corps seront de forme simple peu ouvragée, de préférence en bois. Les garde-corps en bois devront respecter l'aspect traditionnel local. D'autres expressions et matériaux sont autorisés en fonction des caractéristiques locales spécifiques respectant l'unité du secteur.

#### ❖ Aspect des toitures :

##### • Aspect et couleurs :

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile plate, sous forme de petits éléments totalement plats, dans les tons gris ardoise (ou selon la dominante locale de couleur si panachage).

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes, par ordre de priorité :

- 1- dans l'ensemble bâti où s'insère la construction,
- 2- dans le voisinage immédiat.

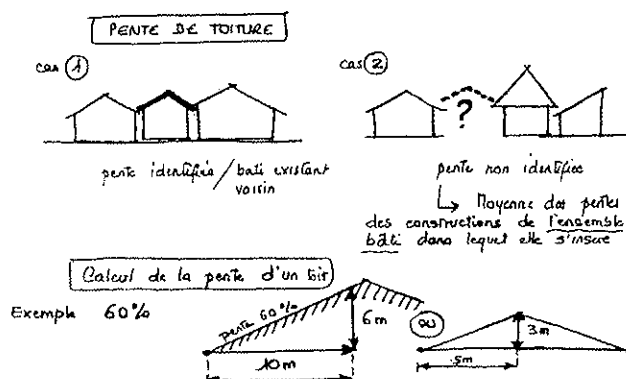
Les matériaux ondulés sont interdits.

L'unité de chaque site doit prévaloir sur les expressions individuelles.

##### • Volumétrie et pentes :

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente égale à la moyenne des toitures des constructions traditionnelles voisines. Elles seront définies par ordre de priorité :

- 1- par rapport aux bâtiments jouxtant l'opération (mitoyens ou édifiés sur les parcelles contiguës),
- 2- en cas de forte distorsion constatée entre les bâtiments jouxtant l'opération, selon la moyenne des pentes des toits du bâti voisin dans lequel elles s'insèrent. (Cf croquis suivants)



En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan, (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

##### • Capteurs solaires :

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture, ou installés au sol et masqués par des végétaux sont autorisés.

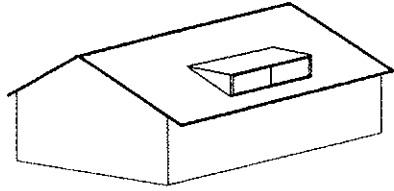
##### • Faîtages :

L'axe des faitages de la construction projetée devra prendre en compte en premier lieu la disposition des faitages du bâti contigu ou à défaut d'unité, retenir le principe de l'orientation dominante sur le secteur.

- Ouvertures :

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, dimension ou nombre excessif.

L'ouverture de toiture présentée en croquis est interdite.



- Débords de toiture :

0,80 m minimum pour la construction principale, avec un débord plus important sur les façades recevant les balcons ou escaliers et 0,60 m pour les annexes autorisées.

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

Les débords de toiture devront couvrir les balcons.

- Les bandeaux de toiture :

Ils seront traités simplement et dans une teinte sombre et mate : ils devront être visibles sur toute leur hauteur (pas de tuile à rabat).

- Toiture terrasse :

Elles sont autorisées pour les corps de bâtiments principaux à condition que la finition soit recouverte de terre végétale.

Elles sont autorisées dans le cas d'éléments de jonction entre volumes principaux et pour les annexes.

La finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale.

- Les antennes et paraboles :

Elles seront de couleur sombre, placées sur la toiture ou dans le jardin, dissimulées par la végétation (les antennes collectives sont recommandées).

### **Pour les extensions**

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

### **Pour les annexes**

Toute annexe à une construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture (hors garage enterré).

**Pour les constructions publiques** les dispositions précédentes ne s'appliquent pas.

**Exceptionnellement**, des adaptations à l'article 11.1 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifie.

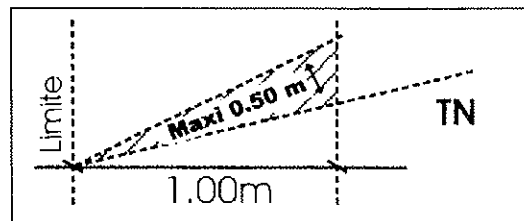
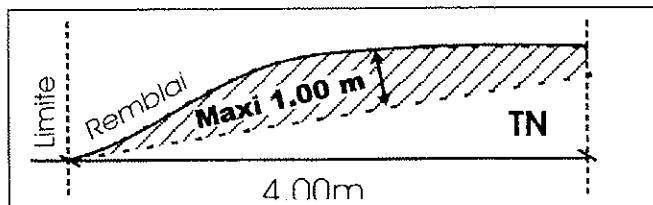
### **Cas particuliers**

Les constructions d'aspect rondins ou madriers ou de type « chalet pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien..... », sont interdites.

## II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, par leur composition et leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

- ❖ Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement des 4.00 m, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, et à 0.50 m dans la bande des 1.00 m (à compter de la limite extérieure du terrain), pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.



- ❖ Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalinge des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

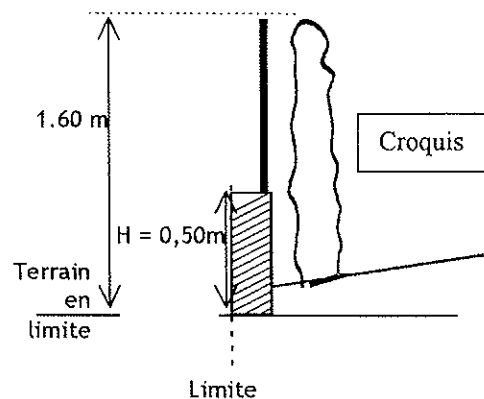
Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

### Pour les bâtiments d'activités

Les terrains et abords des constructions doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés. Les dépôts doivent être clos et couverts.

## III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES

- Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement, en bordure d'emprise publique, que sur les limites séparatives, est limitée à 1.60 m (hormis les clôtures métalliques sans muret limitées à 1.20m). Elles pourront intégrer un muret d'une hauteur maximale inférieure à 0.50 m.
- La hauteur des clôtures pourra être limitée si elles peuvent créer une gêne pour la circulation ou un danger pour la sécurité des usagers (courbes, carrefours, pentes ...).
- En général : une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures par secteurs et en bordure de voie ouverte à la circulation.
- Types de clôture autorisés :
  - en cas de reconstruction, les murs à l'identique de l'existant
  - les murs selon le principe local lorsque les propriétés adjacentes comportent déjà ce type d'aménagement, à condition de respecter la continuité d'aspect et de hauteur des murs voisins (dans les mêmes tonalités)



- dans les autres cas sont autorisés :
  - les murs bahut, de hauteur maximale 0,50 m, la hauteur totale mur + clôture ne pouvant pas dépasser 1,60 m. Ils devront être réalisés suivant le même concept que la construction principale.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

## **Article UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place par logement et 1 place visiteur en parking de surface par tranche de 3 logements.
    - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
    - 50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
  - 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
  - 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
- **pour les constructions à usage artisanal :**
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
  - 1 place de stationnement pour 4 places assises.
- **Pour les hôtels, chambres d'hôtes et gîtes :**
  - 1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
  - 1 place de stationnement pour 6 m<sup>2</sup> de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation

financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 septembre 1977).

### **Article UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Le long du domaine public, elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 1.80m.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrains doivent être plantés, aménagés et engazonnés.

### **Article UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UA3 à UA13.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Uc

LES DISPOSITIONS GENERALES PLACEES EN « TITRE I » DU PRESENT REGLEMENT SONT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

### CARACTERE DES SECTEURS UC

Les secteurs UC sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

On distingue les sous-secteurs suivants (repérés au document graphique), ouvrables à l'urbanisation en compatibilité avec les orientations d'aménagement (pièce n°3 du dossier du P.L.U.) :

UC1 : destiné à la réalisation de logements de type jumelé, intermédiaire, collectif ou groupé

UC2 : destiné à la réalisation de logements de type intermédiaire

UC3 : destiné à recevoir de l'habitat intermédiaire, groupé et individuel

### Article Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
3. Le stationnement de caravanes est interdit par avis motivé sur tous les secteurs mentionnés dans l'arrêté municipal du 9 mars 2004
4. Les terrains de camping et de caravaning
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les constructions à usage agricole
7. Les bâtiments industriels
8. Les entrepôts commerciaux et établissements artisanaux, ne respectant pas les réglementations en vigueur en matière de protection des personnes et de l'environnement
9. Les dépôts de toute nature non clos et non couverts.
10. Tout remblai ou construction dans les marges d'isolement des cours d'eau

### Article Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. En sous-secteur UC1 : Les constructions à usage d'habitations, à condition qu'elles soient de type jumelé, intermédiaire, collectif ou groupé  
En sous-secteur UC2 : Les constructions à usage d'habitations, à condition qu'elles soient de type intermédiaire  
En sous-secteur UC3 : Les constructions à usage d'habitations, à condition qu'elles soient de type intermédiaire, groupé et individuel et compatibles avec l'orientation d'aménagement définie pour le sous-secteur.
2. Les annexes de l'habitation, à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au volume principal

3. Une seule annexe isolée en cas d'habitation existant depuis plus de 10 ans
4. Les annexes isolées enterrées dans le cas de terrain à forte pente (supérieure à 15%)
5. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale ou de bureaux ou de services à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
6. Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.
7. La reconstruction après sinistre
8. La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone.
9. En Uc3, la construction d'un bâtiment de stockage en remplacement du bâtiment en cas de démolition, dans le cadre de l'aménagement du carrefour
10. L'édification de clôture, à condition que celle-ci soit précédée d'une déclaration préalable

## **Article Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès et voirie**

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

### **2. Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

## **Article Uc 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

A dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

### 3. Eaux pluviales

#### **Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises :

- 1) pour limiter l'imperméabilisation des sols, en facilitant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- 2) pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :**

Des mesures devront être prises :

- 1) pour limiter l'imperméabilisation des sols, en facilitant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- 2) pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.
  - o En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.
  - o Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4. Electricité - téléphone - câble

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### 5. Déchets

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en terme de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

### 6. Sécurité, incendie

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

## **Article Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## **Article Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1,20 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

### 2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- pour les RD 211 et RD 991 (routes de 1<sup>ère</sup> catégorie), **20 mètres par rapport à l'axe**
- pour les autres routes départementales, **14 mètres par rapport à l'axe**
- pour les voies communales, **10 mètres par rapport à l'axe**



- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe.

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

1. Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
2. Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
3. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction) sans descendre en dessous de :
  - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des RD 211 et RD 991
  - 10 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les autres routes départementales ;
  - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
4. Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ;
- aux ouvrages enterrés (garages, cave...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de 0,60 mètres ;
- à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle dès lors que l'extension est située dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

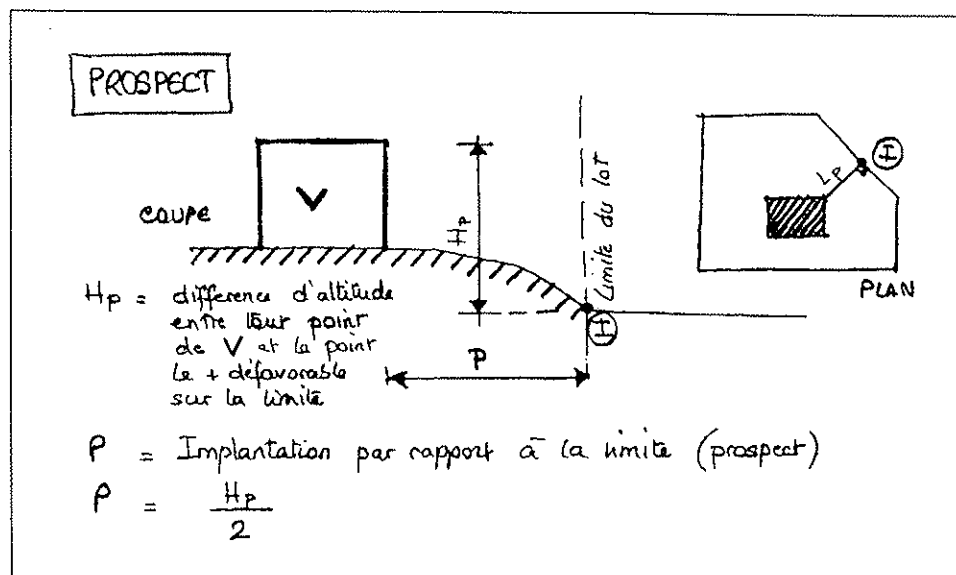
### 3. Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

## Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

### 1. Bâtiment principal

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.



### Cas particuliers :

- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau ou canal, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments, les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

### 2. Annexes

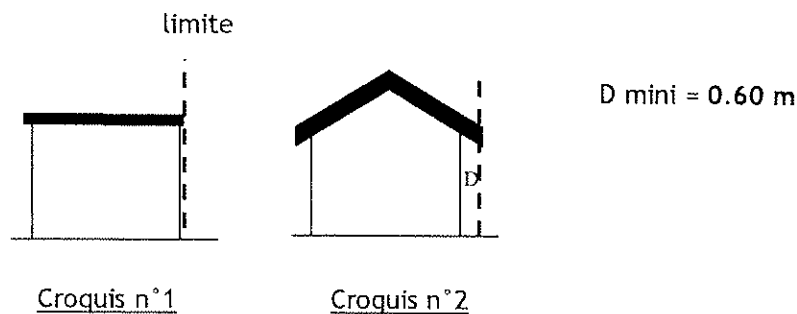
Les annexes de l'habitation telles que garage, abri, etc... doivent être intégrées ou accolées au volume principal.

Cependant, en cas d'habitation existante, les annexes telles que garages, abri, etc...peuvent s'implanter librement (sauf les piscines qui devront être établies à 4 mètres minimum des limites séparatives de propriété).

Dans ce cas :

- si l'annexe ne présente pas de débords de toiture, l'annexe pourra être implantée sur les limites séparatives (Cf. croquis n°1)
- si l'annexe présente des débords de toiture, ceux-ci devront être compris dans les limites de la propriété (Cf. croquis n°2).

Dans les 2 situations, l'écoulement des eaux pluviales doit de réaliser dans les limites de la propriété.



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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

### **Article Uc 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

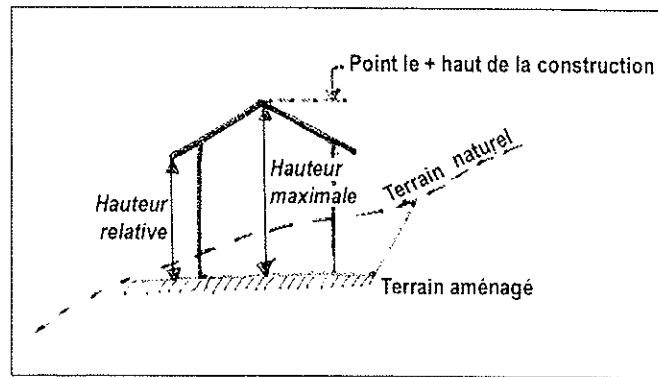
### **Article Uc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Pour les constructions dont la réalisation nécessite un déblai par rapport au terrain naturel :**

La hauteur relative est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux à son aplomb.

La hauteur maximale est définie comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



### 1.1. Bâtiment principal

- La hauteur relative ne doit pas excéder 7 mètres, sauf pour le sous-secteur UC2 (Servitude L 123-2.b), où elle est limitée à 5,50 m.
- La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 mètres, sauf pour le sous-secteur UC2 (Servitude L 123-2.b), où elle est limitée à 9,00 m.

### 1.2. Annexes :

En cas d'annexes séparées du bâtiment principal (cas présenté à l'article 7.2), la hauteur maximale (Hm) ne doit pas excéder 4,00 m et 2,00 en limite

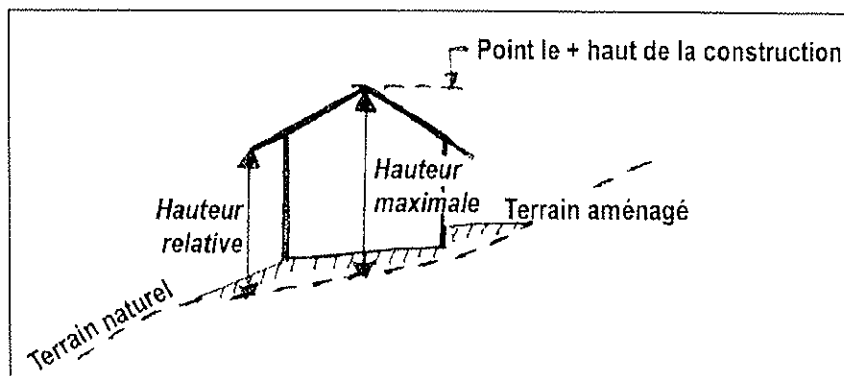
En cas de terrain en pente, pour la construction d'annexe enterrée avec toiture terrasse, la hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m par rapport au terrain aménagé.

### 2. Pour les constructions dont la réalisation nécessite un remblai par rapport au terrain naturel :

La hauteur relative est définie comme la différence de niveau entre l'épave de toiture et le terrain naturel à son aplomb.

La hauteur maximale est définie comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



### 2.1 Bâtiment principal :

- La hauteur relative ne doit pas excéder 7 mètres, sauf pour le sous-secteur UC2 (Servitude L 123-2.b), où elle est limitée à 5,50 m.
- La hauteur maximale ne doit pas excéder 11 mètres, sauf pour le sous-secteur UC2 (Servitude L 123-2.b), où elle est limitée à 9,00 m.

## 2.2. Annexes :

En cas d'annexes séparées du bâtiment principal (cas présenté à l'article 7.2), la hauteur maximale (Hm) ne doit pas excéder 4,00 m et 2,00 en limite

En cas de terrain en pente, pour la construction d'annexe enterrée avec toiture terrasse, la hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m par rapport au terrain naturel.

## **Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### Préambule

Pour permettre aux autorités responsables de la délivrance du permis de construire, de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, le requérant doit fournir les éléments stipulés à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

### Cela comprend notamment :

- des photographies situant le terrain dans le paysage proche et lointain ;
- dans certains cas, un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement.

## **I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES**

En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les constructions doivent préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails : il faudra donc éviter les ornements, frises, fioritures ...

Le document graphique (plan de zonage) du P.L.U. présente un périmètre de protection où tout projet est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

### **Aspect des constructions :**

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que les réverbérations, etc.

### **❖ Aspect des façades :**

La composition des façades devra être simple et structurée, la pierre apparente est interdite.

- Les parties en maçonnerie peuvent être traitées :
  - en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), gratté ou frotté fin et présentant des couleurs en référence à l'usage local. Le choix sera effectué en préservant l'unité d'aspect avec les constructions du voisinage afin de préserver l'identité dominante, le caractère des lieux et les paysages.
- En cas de réhabilitation, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés, enduits, crépis ou peints selon la tradition locale. Sauf cas exceptionnel (liés à la sécurité, la circulation...), les murets ne pourront être remplacés par des talus.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- Pour la restauration des maisons de pierre ; les linteaux cintrés sont interdits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.
- Couleurs : le blanc pur est interdit.

#### ❖ Aspect des menuiseries :

- Le blanc est interdit.
- Les bardages en bois seront limités 1/3 des façades et devront :
  - soit, rester en bois naturel,
  - soit, présenter une teinte sombre
- Cependant, si le projet en raison de sa conception le permet, des teintes vives pourront être autorisées.
- Les menuiseries (volets, balcons...) et embrasures situées dans les bardages seront de même couleur que ce dernier. Les menuiseries situées dans la maçonnerie pourront être peintes dans des teintes « pastel » ou sombres.

Les garde-corps seront de forme simple peu ouvragée, de préférence en bois ou en serrurerie. D'autres expressions et matériaux sont autorisés en fonction des caractéristiques locales spécifiques respectant l'unité du secteur

#### ❖ Aspect des toitures :

##### • Aspect:

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile plate, sous forme de petits éléments totalement plats.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes, par ordre de priorité :

- 1- dans l'ensemble bâti où s'insère la construction,
- 2- dans le voisinage immédiat.

Les matériaux ondulés sont interdits.

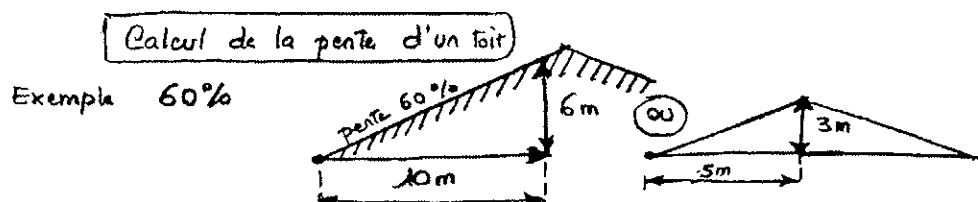
L'unité de chaque site doit prévaloir sur les expressions individuelles.

##### • Couleurs :

Tons gris ardoise (ou selon la dominante locale de couleur si panachage).

##### • Volumétrie et pentes :

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente comprise entre 60% et 80%.



En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

##### • Capteurs solaires :

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture, ou installés au sol et masqués par des végétaux sont autorisés.

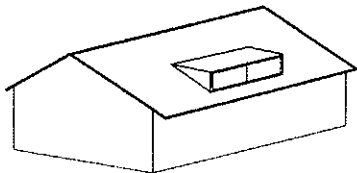
##### • Faîtages :

L'axe des faîtages de la construction projetée devra prendre en compte en premier lieu le principe de l'orientation dominante des constructions sur le secteur ou à défaut d'unité, retenir la disposition des faîtages du bâti contigu.

- Ouvertures :

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, dimension ou nombre excessif.

L'ouverture de toiture présentée en croquis est interdite.



- Débords de toiture :

0,80 m minimum pour la construction principale, avec un débord plus important sur les façades recevant les balcons ou escaliers et 0,60 m pour les annexes autorisées.

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

Les débords de toiture devront couvrir les balcons.

- Les bandeaux de toiture

Ils seront traités simplement et dans une teinte sombre et mate.

- Toiture terrasse :

Elles sont autorisées pour les corps de bâtiments principaux à condition que la finition soit recouverte de terre végétale.

Elles sont autorisées dans le cas d'éléments de jonction entre volumes principaux et pour les annexes enterrées.

La finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale.

- Les antennes et paraboles :

Elles seront de couleur sombre, placées sur la toiture ou dans le jardin, dissimulées par la végétation (les antennes collectives sont recommandées).

### **Pour les extensions**

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

### **Pour les annexes**

Toute annexe à une construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture (hors garage enterré).

### **Pour les constructions d'aspect bois :**

Les constructions à ossature bois, sont autorisées et sont soumises aux mêmes règles architecturales (voir ci dessus). Cependant dans ce cas, l'utilisation du bois en pourcentage de la façade et le sens de pose ne sont pas réglementés.

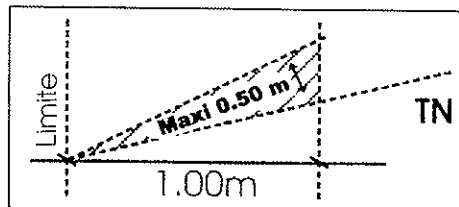
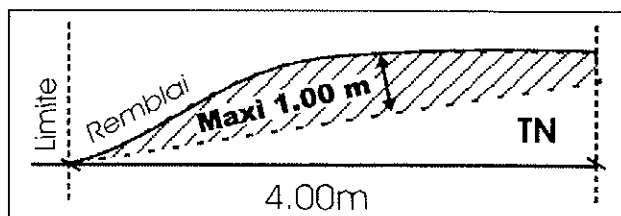
Les constructions d'aspect rondins ou madriers ou de type « chalet pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien... » et autres constructions d'architecture de d'aspect non adaptés à leur environnement sont interdites.

**Exceptionnellement**, des adaptations à l'article 11.1 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

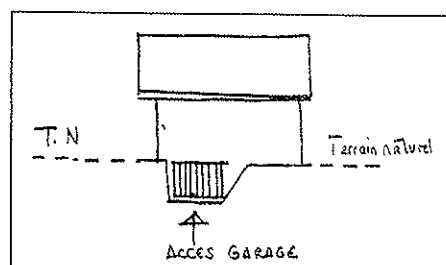
## II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

- ❖ Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement des 4.00 m, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, et à 0.50 m dans la bande des 1.00 m (à compter de la limite extérieure du terrain), pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.



- ❖ Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction (hormis pour le cas d'un accès garage enterré), sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.



Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalinge des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

- Dans le cadre de l'implantation d'annexes suivant le volume V2 défini à l'article 7, la bande laissée libre entre le bâtiment et la limite de propriété devra être plantée et entretenue.

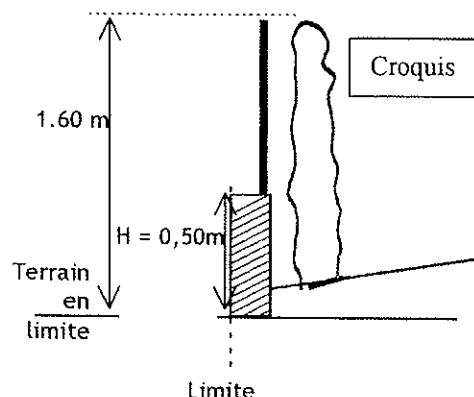
### Pour les bâtiments d'activités

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés. Les dépôts doivent être clos et couverts

## III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES

### 1) Les clôtures

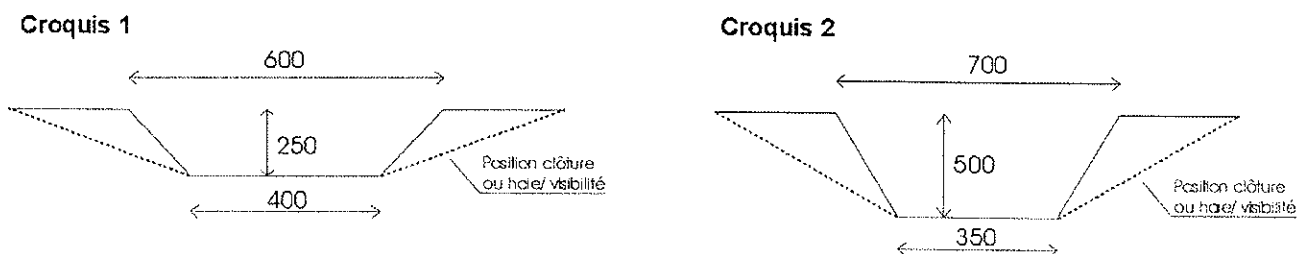
- Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement, en bordure d'emprise publique, que sur les limites séparatives, est limitée à 1.60 m. Elles pourront intégrer un muret d'une hauteur maximale inférieure à 0.50 m.
- La hauteur des clôtures pourra être limitée si elles peuvent créer une gêne pour la circulation ou un danger pour la sécurité des usagers (courbes, carrefours, pentes ...).
- En général : une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures par secteurs et en bordure de voie ouverte à la circulation.



Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

## 2) Les entrées et position des clôtures

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique selon les principes des croquis ci-dessous :



Dans tous les cas, l'ouverture du portail sera réalisée vers l'intérieur de la propriété.

## IV - DISPOSITIONS CONCERNANT LES MURS DE SOUTÈNEMENT

Hauteur maxi (H) : les murs de soutènement devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux).

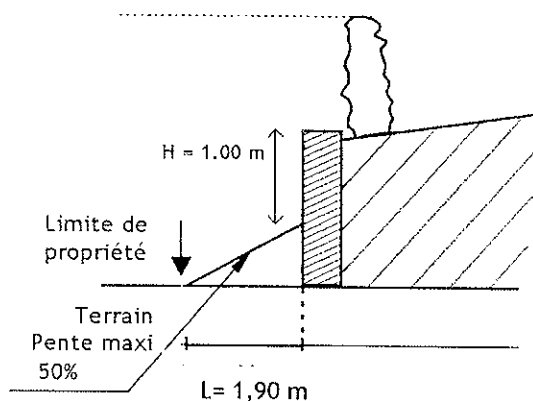
Les murs de soutènements ne pourront pas être implantés à une distance inférieure à 1,90 m par rapport à la limite séparative. En cas d'implantation à 1,90 m, le sol fini après travaux ne pourra dépasser une pente de 50%. (cf : croquis).

### Murs de soutènement :

Ils doivent être réalisés :

- suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).

Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.



## Article Uc 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

### Il est exigé, au minimum :

#### ▪ Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place par logement et 1 place visiteur en parking de surface pour 3 logements dans le cadre d'opérations d'ensemble
- 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
- 50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.

#### ▪ Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.



- **Pour les constructions à usage commercial :**  
1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
- **pour les constructions à usage artisanal :**  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**  
1 place de stationnement pour 4 places assises.
- **Pour les hôtels, chambres d'hôtes et gîtes :**  
1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**  
1 place de stationnement pour 6 m<sup>2</sup> de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 septembre 1977).

## **Article Uc 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Les plantations de haies champêtres, au contact des espaces naturels, seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées; en sont exclues toute essence à feuillage persistant  
Elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 1.80m.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrains doivent être plantés, aménagés et engazonnés.

Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les opérations d'habitat de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs, seront composées d'essences variées et locales.

## Article Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

### 1. Le COS n'est pas applicable :

- aux équipements publics
- aux constructions ou aménagements des bâtiments à vocation publique (scolaires, sportifs, sanitaires ou hospitaliers), ni aux équipements publics d'infrastructure ;

### 2. Dans les autres cas :

#### Sous - secteur UC2 et UC3 :

- Dans les sous-secteur UC2 et UC3 :  
Le COS maximum est fixé à 0,30.
- Dans le sous-secteur UC1 :  
Le COS est fixé à 0,40.

Exemple : Calcul de la S.H.O.N. (surface hors œuvre nette)

Pour un COS = 0,30 : si terrain = 600 m<sup>2</sup>

S.H.O.N. = 600m<sup>2</sup> x 0,30 = 180 m<sup>2</sup>

### 3. Pour les annexes isolées autorisées dans la zone :

- La surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) est limitée à 20 m<sup>2</sup>

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UD

LES DISPOSITIONS GENERALES PLACEES EN « TITRE I » DU PRESENT REGLEMENT SONT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

### CARACTERE DES SECTEURS UD

Les secteurs UD sont des secteurs destinés à recevoir de l'habitat de moyenne à faible densité, les équipements, activités ou services compatibles avec cette destination, ainsi que leurs aménagements, extensions, changements de destinations ou reconstructions autorisées.

On distingue les sous-secteurs suivants (repérés au document graphique) :

U<sub>dy</sub> : correspondant aux sous secteurs d'assainissement individuel

U<sub>D1</sub> : sous secteur constructible conditionné par la réalisation de travaux d'aménagement (suppression du remblai) permettant le libre écoulement du ruisseau et par des marges de recul portées au plan (zones non aedificandi)

Repérage : on distingue

Les constructions existantes repérées au document graphique par une étoile correspondent à des bâtiments remarquables par leur intérêt architectural ou patrimonial, pour lesquels l'amélioration, la réhabilitation, l'aménagement et le changement de destination dans le strict respect du bâti existant (sans extension) des constructions sont autorisés.

### Article UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations mentionnées ci-dessous sont interdites :

1. Les carrières
2. Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées, hors sous-secteur UD1.
3. Le stationnement de caravanes est interdit par avis motivé sur tous les secteurs mentionnés dans l'arrêté municipal du 9 mars 2004
4. Les terrains de camping et de caravaning
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les constructions à usage agricole
7. Les bâtiments industriels
8. Les entrepôts commerciaux et établissements artisanaux, ne respectant pas les réglementations en vigueur en matière de protection des personnes et de l'environnement
9. Les dépôts de toute nature
10. En zone UD1, tout remblai dans les marges portées au plan
11. Tout remblai ou construction dans les marges d'isolement des cours d'eau

### Article UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitations, à condition qu'elles soient de type jumelé ou individuel
2. Les annexes de l'habitation, à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au volume principal
3. Une seule annexe isolée en cas d'habitation existant depuis plus de 10 ans

4. Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.
5. L'extension et la création de constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
6. La reconstruction après sinistre
7. La reconstruction ou restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de destinations compatibles avec le caractère de la zone.
8. Toute habitation située dans la bande :
  - o de 300 m de part et d'autre de l'autoroute A 41 classée en axe bruyant de catégorie 1 (arrêté préfectoral du 25 juin 1999), sera soumise à des prescriptions d'isolement acoustique.
  - o de 100 m de part et d'autre la RD 991 classée en axe bruyant de catégorie 3 sera soumise à des prescriptions d'isolement acoustique.
9. L'aménagement, la réhabilitation et le changement de destination uniquement dans le volume initial sans extension des constructions repérées par une étoile au document graphique est autorisé sous condition de la présence, la capacité de traitement et de la conformité du dispositif existant (par rapport à la réglementation en vigueur) ou la faisabilité de l'assainissement, des réseaux, des accès et des dispositions liées à la sécurité.
10. En secteur UD1, toute construction à condition de la suppression des remblais existants
11. L'édification de clôture, à condition que celle-ci soit précédée d'une déclaration préalable

### **Article Ud 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès et voirie**

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

#### **2. Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

## **Article UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **2. Eaux usées**

#### **Si assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **En l'absence du réseau :**

Les sous-secteurs indicés en « y » correspondent aux secteurs d'assainissement individuel.

Dans ces sous-secteurs, il est admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au terrain et à la nature du sol, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux réglementations en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

### **3. Eaux pluviales**

#### **Si existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises :

- 1) pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- 2) pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

#### **Si absence du réseau public d'évacuation des eaux pluviales ou seul réseau unitaire :**

Des mesures devront être prises :

- 1) pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- 2) pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

- En priorité, le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

- Secondairement, si la nature du sol l'exige, le rejet aux cours d'eau naturels suffisamment dimensionnés peut être autorisé par l'autorité compétente.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4. Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **5. Déchets**

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en terme de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

### **6. Sécurité, incendie**

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

## Article UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour tous ces reculs, une tolérance de 1,20 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

### 2. Implantation

En dehors des espaces urbanisés de la commune identifiés aux plans de zonage, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A 41, et de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 991

Pour le reste de la commune, les reculs sont les suivants :

- pour les RD 211 et RD 991 (routes de 1<sup>ère</sup> catégorie), 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les autres routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 10 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

- Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
- Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
- Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction) sans descendre en dessous de :
  - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des RD 211 et RD 991
  - 10 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les autres routes départementales ;
  - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
- Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, hormis le long des voies A41 et RD991 ;
- aux ouvrages enterrés (garages, cave...) ne dépassant pas le sol naturel et aménagé de 0,60 mètres ;
- à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle dès lors que l'extension est située dans le prolongement ou en retrait de la façade sur voie.

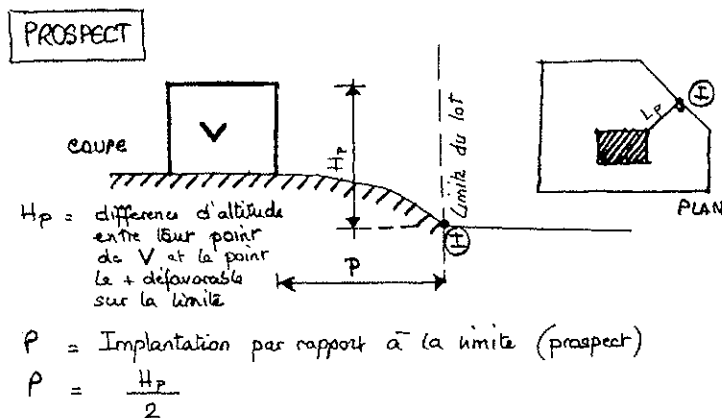
### 3. Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

## Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

### 1. Bâtiment principal

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. (Cf croquis suivant). Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.



### Cas particuliers :

- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau ou canal, le recul ne peut être inférieur à 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments, les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriel, les pergolas et les corniches ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

### 3. Annexes

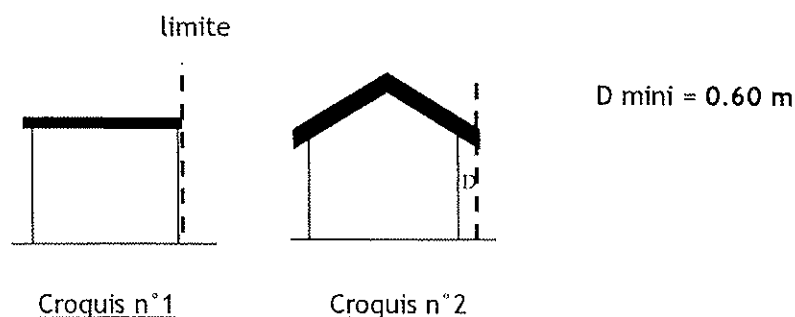
Les annexes de l'habitation telles que garage, abri, etc... doivent être intégrées ou accolées au volume principal.

Cependant, en cas d'habitation existante, les annexes telles que garages, abri, etc...peuvent s'implanter librement (sauf les piscines qui devront être établies à 4 mètres minimum des limites séparatives de propriété).

Dans ce cas :

- si l'annexe ne présente pas de débords de toiture, l'annexe pourra être implantée sur les limites séparatives (Cf. croquis n°1)
- si l'annexe présente des débords de toiture, ceux-ci devront être compris dans les limites de la propriété (Cf. croquis n°2).

Dans les 2 situations, l'écoulement des eaux pluviales doit de réaliser dans les limites de la propriété.



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

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

## Article UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

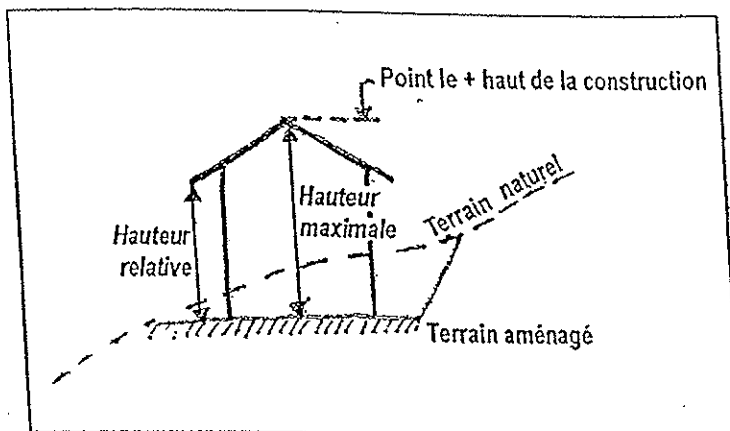
## Article UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Pour les constructions dont la réalisation nécessite un déblai par rapport au terrain naturel :

La hauteur relative est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture et le terrain aménagé après travaux à son aplomb.

La hauteur maximale est définie comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



#### 1.1. Bâtiment principal

- la hauteur relative ne doit pas excéder 5,50 mètres
- la hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres

#### 1.2. Annexes :

En cas d'annexes séparées du bâtiment principal (cas présenté à l'article 7.2), la hauteur maximale (Hm) ne doit pas excéder 4,00 m et 2,00 en limite

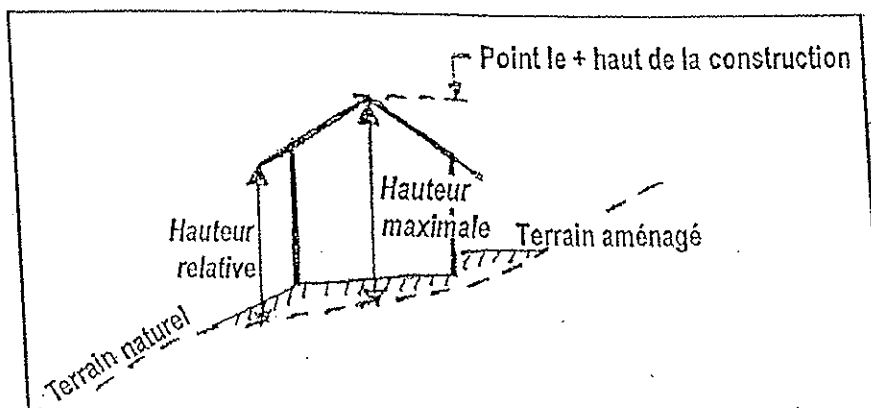
En cas de terrain en pente, pour la construction d'annexe enterrée avec toiture terrasse, la hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m par rapport au terrain aménagé.

### 2. Pour les constructions dont la réalisation nécessite un remblai par rapport au terrain naturel :

La hauteur relative est définie comme la différence de niveau entre l'égout de toiture et le terrain naturel à son aplomb.

La hauteur maximale est définie comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.





## 2.1. Bâtiment principal :

- La hauteur relative ne doit pas excéder 5,50 mètres.
- La hauteur maximale ne doit pas excéder 9 mètres.

## 2.2. Annexes :

En cas d'annexes séparées du bâtiment principal (cas présenté à l'article 7.2), la hauteur maximale (Hm) ne doit pas excéder 4,00 m et 2,00 en limite

En cas de terrain en pente, pour la construction d'annexe enterrée avec toiture terrasse, la hauteur ne devra pas dépasser 1,20 m par rapport au terrain naturel.

# Article Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## Préambule

Pour permettre aux autorités responsables de la délivrance du permis de construire, de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, le requérant doit fournir les éléments stipulés à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

## Cela comprend notamment :

- des photographies situant le terrain dans le paysage proche et lointain ;
- dans certains cas, un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement.

## I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

En aucun cas les constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, installations ou divers modes d'utilisations du sol ne doivent par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les constructions doivent préserver l'identité architecturale locale et une certaine simplicité des détails : il faudra donc éviter les ornements, frises, fioritures ...

Le document graphique (plan de zonage) du P.L.U. présente un périmètre de protection où tout projet est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

## Aspect des constructions :

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que les réverbérations, etc.

### ❖ Aspect des façades :

La composition des façades devra être simple et structurée, la pierre apparente est interdite.

- Les parties en maçonnerie peuvent être traitées :
  - en enduit au mortier de chaux avec du sable de carrière selon la tradition locale (ou autres enduits d'aspect similaire), gratté ou frotté fin et présentant des couleurs en référence à l'usage local. Le choix sera effectué en préservant l'unité d'aspect avec les constructions du voisinage afin de préserver l'identité dominante, le caractère des lieux et les paysages.

- En cas de réhabilitation, les murs de pierre devront être conservés ou restaurés, enduits, crépis ou peints selon la tradition locale. Sauf cas exceptionnel (liés à la sécurité, la circulation...), les murets ne pourront être remplacés par des talus.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, de briques sont interdites.
- Pour la restauration des maisons de pierre ; les linteaux cintrés sont interdits.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment, doivent avoir un aspect identique ou harmonisé avec celui de la façade principale.
- Couleurs : le blanc pur est interdit.

#### ❖ Aspect des menuiseries :

- Le blanc est interdit.
- Les bardages en bois seront limités 1/3 des façades et devront :
  - soit, rester en bois naturel,
  - soit, présenter une teinte sombre
- Cependant, si le projet en raison de sa conception le permet, des teintes vives pourront être autorisées.
- Les menuiseries (volets, balcons...) et embrasures situées dans les bardages seront de même couleur que ce dernier. Les menuiseries situées dans la maçonnerie pourront être peintes dans des teintes « pastel » ou sombres.

Les garde-corps seront de forme simple peu ouvragée, de préférence en bois ou en serrurerie. D'autres expressions et matériaux sont autorisés en fonction des caractéristiques locales spécifiques respectant l'unité du secteur

#### ❖ Aspect des toitures :

##### • Aspect:

Matériaux d'aspect ardoise ou tuile plate, sous forme de petits éléments totalement plats.

Les choix des matériaux sont déterminés par la recherche de l'harmonie locale, suivant le matériau dominant des toitures existantes, par ordre de priorité :

- 3- dans l'ensemble bâti où s'insère la construction,
- 4- dans le voisinage immédiat.

Les matériaux ondulés sont interdits.

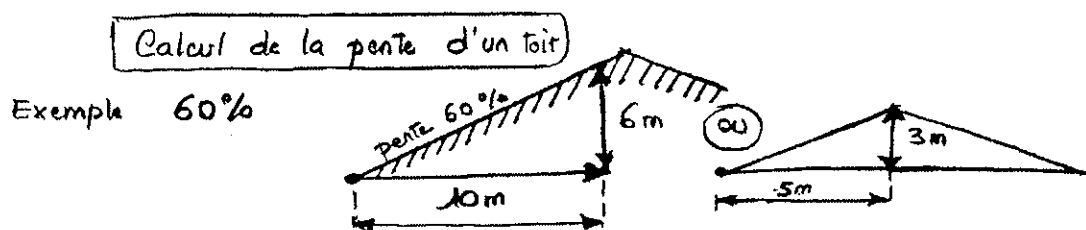
L'unité de chaque site doit prévaloir sur les expressions individuelles.

##### • Couleurs :

Tons gris ardoise (ou selon la dominante locale de couleur si panachage).

##### • Volumétrie et pentes :

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente comprise entre 60% et 80%.



En cas d'extension du bâti existant, exceptionnellement les toitures pourront être à un pan (en reprenant la même pente), si elles ne dénaturent pas le volume principal, son identité, et s'intègrent à l'environnement bâti périphérique.

- Capteurs solaires :

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture, ou installés au sol et masqués par des végétaux sont autorisés.

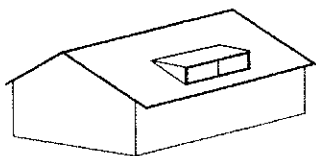
- Faîtages :

L'axe des faitages de la construction projetée devra prendre en compte en premier lieu le principe de l'orientation dominante des constructions sur le secteur ou à défaut d'unité, retenir la disposition des faitages du bâti contigu.

- Ouvertures :

Les éléments de relief éclairants (lucarnes, jacobines) ou les châssis vitrés de toiture sont autorisés dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'aspect de la toiture et la couverture par leur emplacement, dimension ou nombre excessif.

L'ouverture de toiture présentée en croquis est interdite.



- Débords de toiture :

0,80 m minimum pour la construction principale, avec un débord plus important sur les façades recevant les balcons ou escaliers et 0,60 m pour les annexes autorisées.

En cas de réhabilitation, les dimensions d'origine devront être conservées.

Les débords de toiture devront couvrir les balcons.

- Les bandeaux de toiture

Ils seront traités simplement et dans une teinte sombre et mate.

- Toiture terrasse :

Elles sont autorisées pour les corps de bâtiments principaux à condition que la finition soit recouverte de terre végétale.

Elles sont autorisées dans le cas d'éléments de jonction entre volumes principaux et pour les annexes enterrées.

La finition devra être faite en gravillons, dalles ou recouverte de terre végétale.

- Les antennes et paraboles :

Elles seront de couleur sombre, placées sur la toiture ou dans le jardin, dissimulées par la végétation (les antennes collectives sont recommandées).

### **Pour les extensions**

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

### **Pour les annexes**

Toute annexe à une construction devra être réalisée selon la même conception générale que le bâtiment principal tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes de toiture (hors garage enterré).

### **Pour les constructions d'aspect bois :**

Les constructions à ossature bois, sont autorisées et sont soumises aux mêmes règles architecturales (voir ci dessus). Cependant dans ce cas, l'utilisation du bois en pourcentage de la façade et le sens de pose ne sont pas réglementés.

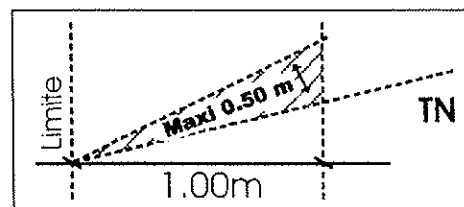
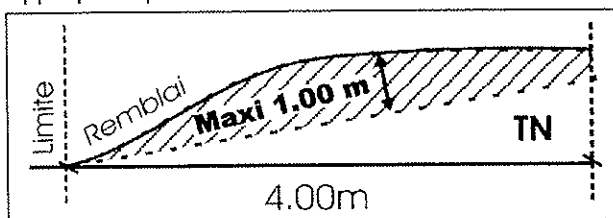
Les constructions d'aspect rondins ou madriers ou de type « chalet pastiche du style montagnard, canadien ou tyrolien... » et autres constructions d'architecture de d'aspect non adaptés à leur environnement sont interdites.

**Exceptionnellement**, des adaptations à l'article 11.1 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifie.

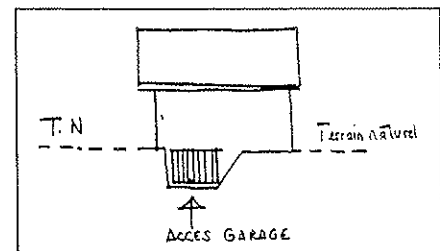
## **II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

- ❖ Les mouvements de terre situés dans la marge d'isolement des 4.00 m, sont limités à + ou - 1.00 m par rapport au terrain naturel, et à 0.50 m dans la bande des 1.00 m (à compter de la limite extérieure du terrain), pour arriver au niveau naturel en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas à la voie de desserte de la construction.



- ❖ Hors la marge des 4 m, les mouvements de terre liés à la construction (hormis pour le cas d'un accès garage enterré), sont limités à 1.50m par rapport au terrain naturel.



Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalinge des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

Les murets et escaliers de pierres sont autorisés. Les murets anciens doivent être préservés et restaurés. En aucun cas, ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus (hors raisons liées à la circulation publique et à la sécurité).

- Dans le cadre de l'implantation d'annexes suivant le volume V2 défini à l'article 7, la bande laissée libre entre le bâtiment et la limite de propriété devra être plantée et entretenue.

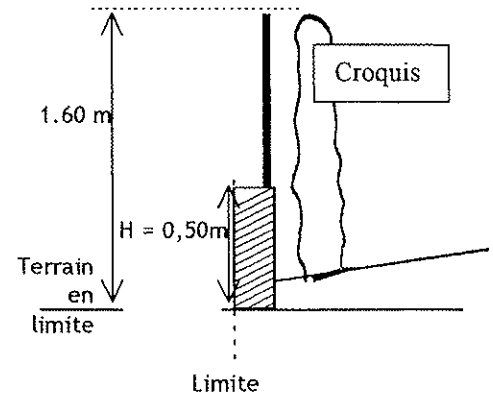
### **Pour les bâtiments d'activités**

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés. Les dépôts doivent être clos et couverts

### III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES

#### 1) Les clôtures

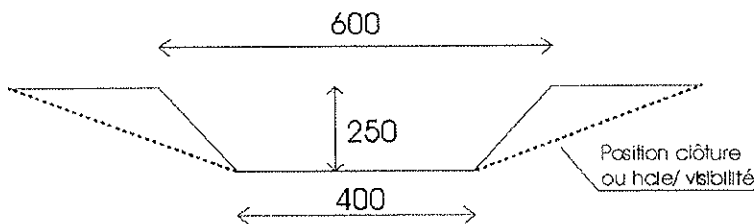
- Les clôtures ne sont pas souhaitables. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement, en bordure d'emprise publique, que sur les limites séparatives, est limitée à 1.60 m. Elles pourront intégrer un muret d'une hauteur maximale inférieure à 0.50 m.
- La hauteur des clôtures pourra être limitée si elles peuvent créer une gêne pour la circulation ou un danger pour la sécurité des usagers (courbes, carrefours, pentes ...).
- En général : une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures par secteurs et en bordure de voie ouverte à la circulation.



#### 2) Les entrées et position des clôtures

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique selon le principe du croquis ci-dessous :

##### Trapèze mini

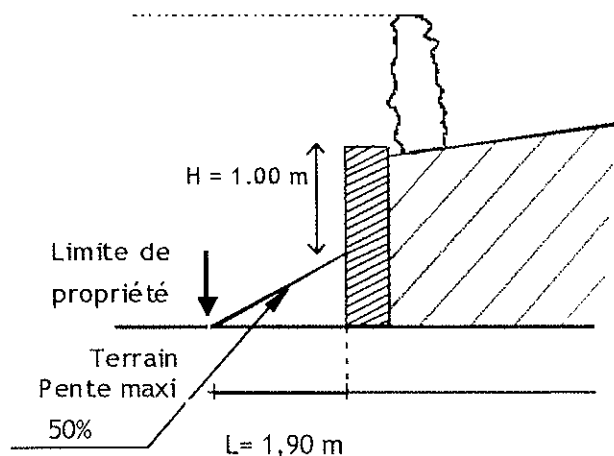


Dans tous les cas, l'ouverture du portail sera réalisée vers l'intérieur de la propriété.

### IV - DISPOSITIONS CONCERNANT LES MURS DE SOUTÈNEMENT

Hauteur maxi (H) : les murs de soutènement devront être limités à une hauteur de 1,00 m. (Calcul de la hauteur : la hauteur du mur de soutènement est calculée par rapport au sol fini après travaux).

Les murs de soutènements ne pourront pas être implantés à une distance inférieure à 1.90 m par rapport à la limite séparative. En cas d'implantation à 1.90 m, le sol fini après travaux ne pourra dépasser une pente de 50%. (cf : croquis).



##### Murs de soutènement :

Ils doivent être réalisés :

- a) suivant le même concept d'aspect que la construction principale.
- b) en pierre sèche, dans un ensemble homogène si le mur s'intègre selon le principe général, (exemple : assemblage à pierre sèche suivant la tradition locale).

## Article UD 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum de 1 place par logement et 1 place visiteur en parking de surface pour 3 logements dans le cadre d'opérations d'habitat collectif.
  - 1 place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.
  - 50% minimum des places de stationnement exigées doivent être assurées en places couvertes, à l'exception des places visiteurs.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
  - 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
  - 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
- **pour les constructions à usage artisanal :**
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- **Pour les salles de spectacles et de réunions :**
  - 1 place de stationnement pour 4 places assises.
- **Pour les hôtels, chambres d'hôtes et gîtes :**
  - 1 place de stationnement par chambre.
- **Pour les restaurants ou les bars**
  - 1 place de stationnement pour 6 m<sup>2</sup> de SHON.

12.2. Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les obligations ne sont pas cumulables et l'activité donnant lieu au plus grand nombre de places sert de base au calcul.

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

12.5. Toutefois, en cas de contrainte d'ordre technique ou urbanistique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaires sur l'unité foncière, le constructeur peut réaliser les places manquantes (à l'exception des places visiteurs) sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres du premier et que les dites places ou garages soient affectés à l'opération projetée.

12.6. Dans l'hypothèse où les dispositions contenues dans les paragraphes ci-dessus ne peuvent être respectées, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par le versement d'une participation financière proportionnelle au nombre des places non réalisées (participation prévue à l'article L 421.3 du code de l'urbanisme et fixée par délibération du conseil municipal conformément au décret n° 77-739 du 7 septembre 1977).

## **Article UD 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés et entretenus.

Les haies vives seront composées d'espèces locales en jouant sur le panachage et une variété d'aspects apportant une couleur et une richesse paysagère locales.

Les plantations de haies champêtres, au contact des espaces naturels, seront réalisées avec des essences rustiques, locales et variées; en sont exclues toute essence à feuillage persistant  
Elles seront implantées à 0.50 m au minimum de la limite et ne devront pas dépasser 1.80m.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrains doivent être plantés, aménagés et engazonnés.

Pour les lotissements de 5 lots et plus, et pour les opérations d'habitat de 5 habitations et plus, il sera réalisé pour une surface au moins équivalente à 10% du terrain d'assiette, une ou deux aires de détente.

Les plantations le long des clôtures nécessaires aux aires de jeux et de loisirs, seront composées d'essences variées et locales.

## **Article UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **1. Le COS n'est pas applicable :**

- aux équipements publics
- aux constructions ou aménagements des bâtiments à vocation publique, ni aux équipements publics d'infrastructure ;

### **2. Dans les autres cas :**

- Le COS maximum est fixé à 0,18

Exemple : Calcul de la S.H.O.N. (surface hors œuvre nette)

Pour un COS = 0,18 : si terrain = 1000 m<sup>2</sup>

S.H.O.N. = 1000m<sup>2</sup> x 0,18 = 180 m<sup>2</sup>

### **3. Pour les annexes isolées autorisées dans la zone :**

- La surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) est limitée à 20 m<sup>2</sup>

## CHAPITRE IV- REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS UE

LES DISPOSITIONS GENERALES PLACEES EN « TITRE I » DU PRESENT REGLEMENT SONT APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

### CARACTERE DES SECTEURS UE

Les secteurs UE sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales, industrielles, techniques ou commerciales et des équipements publics et collectifs, ainsi que leur changement de destination compatible avec la destination de la zone.

On distingue les sous-secteurs suivants (repérés au document graphique) :

UEy : correspondant aux sous secteurs d'assainissement individuel

### Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, hormis les logements de fonction intégrés au bâtiment d'activités.
2. Les carrières
3. Les exhaussements ou les affouillements de sol non liés à la réalisation de constructions ou installations autorisées
4. Le stationnement de caravanes est interdit par avis motivé sur tous les secteurs mentionnés dans l'arrêté municipal du 9 mars 2004
5. Les terrains de camping et de caravaning
6. Les habitations légères de loisirs ou modules préfabriqués type ALGECO ou similaire
7. Les constructions à usage agricole ou d'hébergement d'animaux
8. Les dépôts ou stockage de toute nature non clos et non couverts
9. Tout remblai ou construction dans les marges d'isolement des cours d'eau

### Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles viennent en complément de l'activité industrielle ou artisanale
2. Les installations classées à condition qu'elles soient justifiées par les activités autorisées dans la zone et que ces constructions n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage.
3. Les installations et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sous réserve de leur compatibilité avec le caractère et les destinations de la zone.
4. Les annexes de l'habitation, à condition qu'elles soient accolées ou intégrées au volume principal
5. Les logements de fonction doivent être intégrés au volume principal de la construction supportant l'activité et seront limités au nombre de 1 par unité foncière et par activité dans la limite de 120 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
6. La reconstruction après sinistre
7. Toute habitation située dans la bande :
  - de 300 m de part et d'autre de l'autoroute A 41 classée en axe bruyant de catégorie 1 (arrêté préfectoral du 25 juin 1999), sera soumise à des prescriptions d'isolement acoustique.



8. Les logements intégrés aux bâtiments d'activités à condition qu'ils soient nécessaires aux personnes assurant la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements
9. les foyers logements à condition qu'ils soient intégrés au lieu de vie de la zone
10. L'édification de clôture, à condition que celle-ci soit précédée d'une déclaration préalable

## **Article UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès et voirie**

Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées dans le paragraphe ci-dessus.

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

Les entrées (avec et sans portail) seront réalisées de telle sorte que les véhicules légers devant stationner avant de les franchir, n'empiètent pas sur les voies de circulation.

Les voies privées desservant plus de 3 constructions, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement doivent être prévus à l'intérieur des lots.

### **2. Voies piétonnes**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, des cheminements piétons peuvent être imposés.

## **Article UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.**

### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités et toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite d'eau de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet. Les eaux industrielles polluées seront obligatoirement évacuées dans les collecteurs des eaux usées après avoir été traitées et neutralisées avant rejet. Le rejet est subordonné à une convention d'autorisation.

### **En l'absence du réseau :**

Les sous-secteurs indicés en « y » correspondent aux secteurs d'assainissement individuel.

Dans ces sous-secteurs, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et à la carte d'aptitude des sols figurant en annexes sanitaires n°5 et aux réglementations en vigueur.

Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes non desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

### **3. Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, des mesures devront être prises :

- 1) pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- 2) pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

Dans le cas de voiries et parkings très importants, il pourra être imposé un traitement de surfaces pour soulager les réseaux.

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement seront assimilées à des eaux usées résiduelles et en conséquence, traitées et évacuées comme telles.

En cas d'absence de réseau public d'évacuation des eaux pluviales, des mesures devront être prises :

- 1) pour limiter l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration (suivant la nature du sol)
- 2) pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puits filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales, avec interdiction absolue de rejet dans le réseau public d'assainissement ou sur la voirie.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4. Electricité - téléphone - câble**

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **5. Déchets**

Toute opération d'ensemble nouvelle devra intégrer le lieu, l'aire de stockage (ou l'abri) dimensionné suivant les préconisations en vigueur en terme de localisation, de capacité, surface et dispositions des conteneurs.

### **6. Sécurité, incendie**

Toute construction est subordonnée à :

- En cas de desserte existante, un réseau conforme à la réglementation en vigueur,
- Dans tous les cas, à l'accessibilité aux constructions par les engins de secours.

## **Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de règles particulières.

# Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

## 1. Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

## 2. Implantation

Le recul est fixé comme suit :

- pour les RD 211 et RD 991 (routes de 1<sup>ère</sup> catégorie), 20 mètres par rapport à l'axe
- pour les autres routes départementales, 14 mètres par rapport à l'axe
- pour les voies communales, 10 mètres par rapport à l'axe
- pour les chemins ruraux, 6 mètres par rapport à l'axe
- à l'intérieur de la zone d'activités, 15 m du bord des voies structurantes et 5 m du bord des autres voies

Ces reculs pourront être modifiés dans les cas suivants :

1. Recul porté au document graphique (secteur du Pomaray)
2. Recul signifié au pétitionnaire, pour des motifs de sécurité publique ou de circulation,
3. Recul signifié au pétitionnaire, dans les périmètres d'agglomération au sens du code de la route selon la nature du projet, les impératifs liés à l'opération et son intégration au bâti environnant
5. Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction) sans descendre en dessous de :
  - 14 mètres (amont et aval) de l'axe des RD 211 et RD 991
  - 10 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les autres routes départementales ;
  - 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.
4. Pour les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

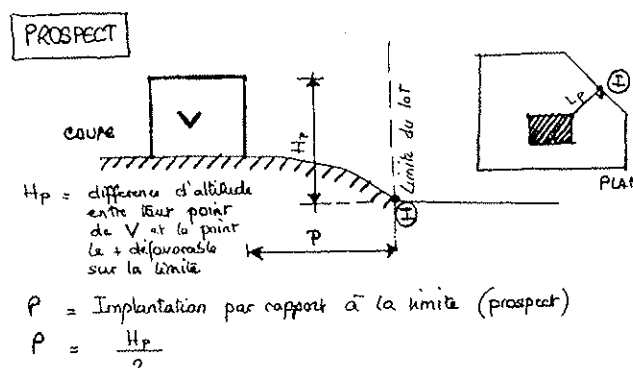
## 3. Implantation des clôtures

Lors de la création de clôture, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut demander le retrait de cet aménagement par rapport à l'emprise des voies lorsqu'il est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien, de déneigement et de sécurité.

# Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (prospect)

## 1. Bâtiment principal

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres (Cf croquis suivant). Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.



### Cas particuliers :

- Dans le cas de reconstruction d'une construction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.
- Dans le cas d'implantation le long d'un cours d'eau ou canal : le recul devra être adapté à la configuration du cours d'eau sans être inférieur à 10 m par rapport aux berges du cours d'eau.
- Dans le cas d'implantation le long d'une piste cyclable, chemin piéton ou tout autre espace d'intérêt qualitatif, les constructions devront être implantées à une distance de 10 m.

L'ensemble de ces règles s'applique au corps principal des bâtiments, les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriel, les pergolas et les corniches ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de profondeur.

### 2. Annexes

Les annexes de l'habitation telles que garage, abri, etc... doivent être intégrées ou accolées au volume principal.

## Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

## Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

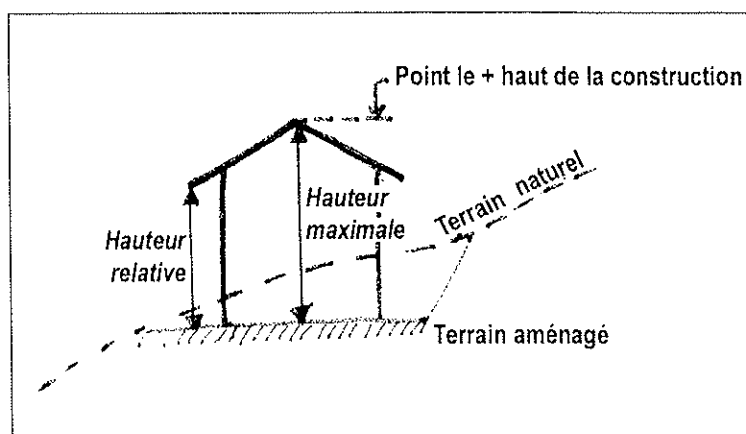
Sans objet

## Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Pour les constructions dont la réalisation nécessite un déblai par rapport au terrain naturel :

La hauteur maximale est définie comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale

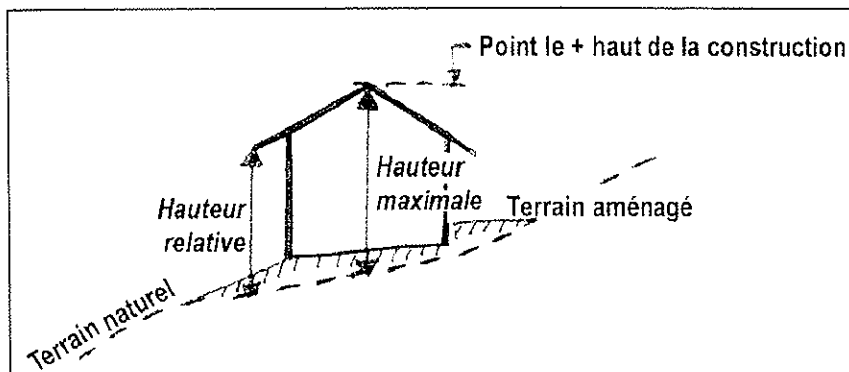


Elle ne doit pas excéder 12 mètres.

## 2. Pour les constructions dont la réalisation nécessite un remblai par rapport au terrain naturel :

La hauteur maximale est définie comme la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le terrain naturel à son aplomb.

Les ouvrages techniques, cheminées, jacobines et autres superstructures (hors locaux d'ascenseurs) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



Elle ne doit pas excéder 12 mètres.

## Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Pour permettre aux autorités responsables de la délivrance du permis de construire, de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, le requérant doit fournir les éléments stipulés à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Cela comprend notamment :

- des photographies situant le terrain dans le paysage proche et lointain ;
- dans certains cas, un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement.

**Préambule** : les constructions devront s'orienter vers la création architecturale

### I - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

11.1. Les constructions doivent présenter des volumes simples et un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

11.3. Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies notamment aux carrefours. Leur hauteur n'excédera pas 2.00 m.

11.4. Tenue des constructions : les constructions et les terrains quelle qu'en soit la destination, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés (haies) de telle manière que la propreté et l'aspect des lieux ne s'en trouvent pas altérés.

11.5. Toutes constructions, garages et locaux professionnels sont soumis aux règles d'architecture suivantes :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

**Couleur et aspect :**

Les teintes seront pastel ; les couleurs vives ou primaires seront limitées aux détails et éléments structurants et ponctuels.

Façades : elles devront présenter un aspect fini et soigné

Les matériaux ne seront pas réfléchissants, les imitations ou emplois de matériaux bruts sont interdits (sauf cas d'architecture recherchée ; béton brut, étude du traitement des façades...).

**Aspect toitures :**

Les toitures peuvent être réalisées librement. Elles devront s'harmoniser avec les toitures des bâtiments voisins, où sous toute autre forme si le projet par sa qualité architecturale le justifie.

Les matériaux de couverture seront d'aspect tôle prélaquée plate de teinte mate et de couleur grise (les couvertures ondulées sont interdites).

**Formes et volumes :**

Des adaptations peuvent être envisagées dans le cadre de projets avec une recherche architecturale forte et justifiée, ainsi que dans le cas où les dimensions imposées par l'utilisateur rendent souhaitables des ruptures de longueur ou de volume (en façade, en toiture).

**Abords des constructions :**

En cas de stockage extérieur de matériaux, ceux-ci devront être dissimulés par des plantations en haie vive. Dans tous les cas, les abords et espaces libres autour des bâtiments devront être nettoyés, entretenus et plantés.

**Capteurs solaires :**

Les panneaux solaires intégrés au plan de toiture, ou installés au sol et masqués par des végétaux sont autorisés.

**Les antennes et paraboles :**

Elles seront de couleur sombre, placées sur la toiture ou dans le jardin, dissimulées par la végétation (les antennes collectives sont recommandées).

**Pour les extensions**

Toute extension d'une construction existante devra être réalisée en respect et en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux, avec les mêmes pentes et matériaux de toiture et de façade.

**Exceptionnellement**, des adaptations à l'article 11.1 pourront être admises sur l'aspect et les composantes des constructions si le projet, par sa destination, son mode constructif, sa recherche architecturale et son intégration au paysage le justifient.

## **II - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

Les exhaussements et affouillements autorisés devront être limités par rapport au terrain naturel et dans tous les cas, faire l'objet d'une remise en forme et du régalage des terres. Les pentes de rattrapage devront être plantées.

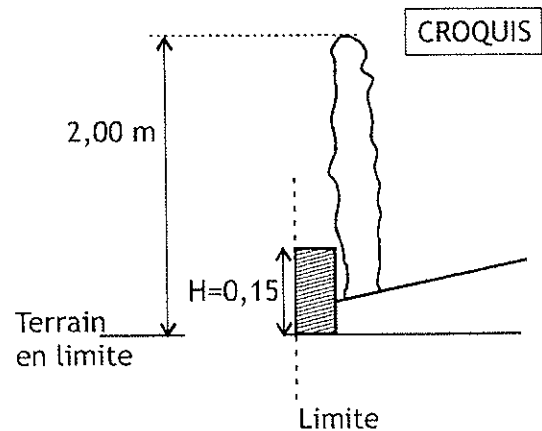
**Pour les bâtiments d'activités**

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés, entretenus et protégés de telle manière que la propreté et l'aspect des villages et espaces bâtis ne s'en trouvent pas altérés.

### III - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CLOTURES ET LES ENTREES

#### 1) Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont toutefois envisagées, la hauteur des clôtures et portails, tant à l'alignement, en bordure d'emprise publique, que sur les limites séparatives, est limitée à 2,00 m. Elles pourront intégrer un muret d'une hauteur maximale de 15 cm. Elles seront de type « à maille carrée » et de couleur verte.
- La hauteur des clôtures pourra être limitée si elles peuvent créer une gêne pour la circulation ou un danger pour la sécurité des usagers (courbes, carrefours, pentes ...).
- En général : une unité d'aspect et de hauteur sera recherchée dans le choix des clôtures par secteurs et en bordure de voie ouverte à la circulation.



Des dispositions différentes sont autorisées pour les aménagements et constructions publiques.

#### 2) Les entrées et position des clôtures

Hors impossibilité technique liée à la configuration des lieux ou des parcelles, une zone de dégagement aménagée et paysagée sera réalisée au départ de l'accès aux bâtiments, sur la propriété, mais en dehors de l'espace clos, afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique :

Dans tous les cas, l'ouverture du portail sera réalisée vers l'intérieur de la propriété.

### Article UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et des marges de recul sur des emplacements prévus à cet effet et sur le tènement de l'opération.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

#### 12.2. Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions à usage de logements de fonction :  
1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les foyers logements :  
1 place de stationnement pour 3 chambres
- Pour les hôtels :  
1 place de stationnement par chambre
- Pour les restaurants :  
1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, indépendamment des emplacements nécessaires aux véhicules utilitaires :  
Pour la partie bureaux et services : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON  
Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôt : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de SHON  
Pour les autres locaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON

12.3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

12.4. En cas de restauration d'immeubles dans leur volume existant, sans changement de destination, ni du nombre de logements et n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

## **Article UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés, entretenus et végétalisés.

Les parcs de stationnement et les délaissés de terrains doivent être plantés, aménagés et engazonnés à raison d'un arbre pour 200 m<sup>2</sup>.

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées et locales. Leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les plages de stockage devront être bordées d'une bande végétalisée afin de ne pas être visible depuis les voies.

Les marges de recul par rapport à un cours d'eau, une voie cyclable ou piétonne devront être végétalisées.

## **Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'utilisation du sol résultent de l'application des articles UE3 à UE13.
- Les logements de fonction ne pourront dépasser 120 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.