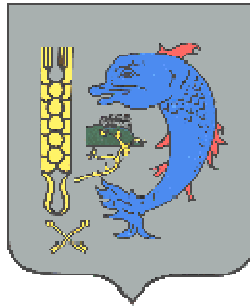


DEPARTEMENT DE L'ISERE (38)

---

## COMMUNE DE JANNEYRIAS



JANNEYRIAS

## PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION n°2

<b>4.2 LE REGLEMENT (Pièces écrites)</b>
--

REVISION N°2 DU P.L.U.	Approuvée le :	Mis à l'enquête publique le :	Approuvée le :



## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<b>SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
<i>ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....</i>	<i>2</i>
<i>ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....</i>	<i>2</i>
<i>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 5 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....</i>	<i>5</i>
<b>SOUS-TITRE II – DEFINITIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>9</b>
<b>ZONE UA.....</b>	<b>11</b>
<i>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>11</i>
<i>SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>12</i>
<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>18</i>
<b>ZONE Ub.....</b>	<b>19</b>
<i>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>19</i>
<i>SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>20</i>
<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>26</i>
<b>ZONE Uc.....</b>	<b>27</b>
<i>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>27</i>
<i>SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>28</i>
<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>34</i>
<b>ZONE Uec.....</b>	<b>35</b>
<i>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>35</i>
<i>SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>36</i>
<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>41</i>
<b>ZONE Uh.....</b>	<b>42</b>
<i>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>42</i>
<i>SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>43</i>
<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>49</i>
<b>ZONE Uls.....</b>	<b>50</b>
<i>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>50</i>
<i>SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>51</i>
<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>56</i>
<b>ZONE Ui.....</b>	<b>57</b>
<i>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>57</i>
<i>SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL.....</i>	<i>58</i>
<i>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....</i>	<i>64</i>

<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>66</b>
<b>ZONES AU .....</b>	<b>67</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL .....	67
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL .....	67
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	68
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>70</b>
<b>ZONE A .....</b>	<b>71</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL .....	71
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL .....	72
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	77
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>78</b>
<b>ZONE N / Nf .....</b>	<b>79</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL .....	79
SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL .....	80
SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	85

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la Commune de **JANNEYRIAS**.

### **Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Ces renseignements sont donnés à titre indicatif et ne présument pas des modifications législatives et réglementaires qui pourraient intervenir postérieurement à l'approbation de ce document.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement :

1. Les articles R. 111.2 - R. 111.3.2 - R. 111.4 - R. 111.14.2 - R. 111.15 - R. 111.21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

Article R. 111.2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-3 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R. 111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit<sup>(1)</sup>.

Article R. 111-5 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

Article R. 111-6 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

---

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. (Alerter M. Le Directeur Régional des Affaires Culturelles - 23 rue Roger Radison 69322 LYON - Tél. 78 25 79 16).

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-13 Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R. 111-14 En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R. 111.15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2. Les servitudes d'utilité publique dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme

3. L'article L. 111-3 du Code Rural rappelé ci-après :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5. Les articles L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-7 sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
6. L'article L. 421-6 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique et à la possibilité du refus du permis de construire ou d'aménager.
7. Les règles spécifiques des lotissements relatifs à l'article L. 442-9, lorsque leur maintien a été demandé par les co-lotis. La liste des lotissements concernés par ce maintien est reportée en annexe au PLU.

8. L'arrêté du 30 mai 1996 fixe les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les conditions d'isolement acoustique auxquelles sont soumis les bâtiments d'habitation.

Les arrêtés préfectoraux n°99-765 du 2 mars 1999 (classements des voies ferrées) et n°99-1908 du 26 mai 1999 (classements des routes nationales) ont défini le classement des infrastructures sur le territoire communal.

A ce titre sont concernées la RD 517 et la RD 124 - catégorie 3.

## **Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan par les indices suivants :

### **1. Les zones urbaines sont dites « zones U ».**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Ua et Uaa correspondant au centre ancien du village avec une mixité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc....).

- Ub correspond aux secteurs d'extension urbaine, à vocation principale d'habitat individuel et groupé.

- Uc et Uca correspond aux secteurs d'extension urbaine, à vocation principale d'habitat individuel.

- Uec correspond au secteur dédié à l'implantation nouvelle des équipements publics ou d'intérêt collectif de la Commune.

- Uh correspond au secteur du hameau de St Ours où les constructions présentent une forme urbaine spécifique d'homogénéité et de compacité qui doit être préservée et renforcée. Cette zone a pour vocation principale d'habitat. Les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales du bâti traditionnel sont à préserver.

- Uls correspond au secteur dédié aux activités de sports et de loisirs.

- Ui correspond aux secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales).

### **2. Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».**

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

- Zone AUa correspondant à un secteur d'extension urbaine proche du centre village, destiné à recevoir principalement de l'habitat individuel et groupé.

- Zone AUb correspondant à un secteur d'extension urbaine proche du centre village, destiné à recevoir principalement de l'habitat individuel et groupé.

- Zone AUc correspondant à un secteur d'extension urbaine proche du centre village, destiné à recevoir principalement de l'habitat individuel.

- Zone AUi réservée aux activités économiques à dominante d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales) correspond aux zones d'extension futures situées au lieu-dit Salonique.

### **3. Les zones agricoles sont dites « zones A ».**

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

### **4. Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».**

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

- Zone N : correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger

- Zone Nh secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant aux constructions existantes à usage principalement résidentiel incluses dans l'espace agricole et non liées aux activités agricoles.

- Zone Nf secteurs forestiers correspondant entre autres au périmètre du marais de la Léchère (ZNIEFF1).

- Zone Nls secteur correspondant à l'aménagement des anciennes carrières sur le lieu-dit Salonique.

### **5. Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) comportent par ailleurs :**

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme.

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif et aux espaces verts en précisant leur distribution, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.



- les éléments de paysage et les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

## **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

## **Article 5 - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

---

### **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction s'apprécie toujours par rapport au terrain naturel.

Lorsque le règlement limite la « hauteur en tout point » d'une construction, cette hauteur est estimée par rapport à l'altitude du terrain naturel à l'aplomb de ce point.

### **Aménagement des bâtiments existants**

Tout changement d'affectation d'un bâtiment existant n'est possible que si sa nouvelle destination est conforme au statut de la zone dans laquelle il se trouve ou s'il est explicitement autorisé par le règlement de cette zone.

Qu'ils soient soumis à autorisation ou non, les travaux d'aménagement qui ne respectent pas l'ensemble des règles applicables pour une nouvelle construction ne peuvent être réalisés que dans la mesure où ils concernent un bâtiment dont le clos et le couvert sont encore assurés au début des travaux. Ils peuvent s'accompagner d'une extension très limitée, lorsque celle-ci est justifiée par des raisons architecturales ou techniques et permet une meilleure utilisation du bâtiment sans pour autant augmenter ses capacités d'accueil.

### **Reconstruction après sinistre**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre qui ne respecterait pas les dispositions réglementaires de la zone dans laquelle il était situé ne peut être autorisée que si la demande de permis de construire est sollicitée dans les deux ans qui suivent le sinistre.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si cette reconstruction est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Ces dispositions ne sont applicables que s'il s'agit d'un bâtiment régulièrement édifié.

### **La notion d'extension mesurée des bâtiments existants**

Dans certains secteurs, l'extension d'un bâtiment existant peut être autorisée alors même qu'une construction neuve de cette nature ne serait pas admise, dans la mesure où cette extension reste mesurée.

Il peut aussi bien s'agir de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette ou de création de nouveaux planchers dans le volume existant que d'extension horizontale ou de surélévation.

La « mesure » est notamment appréciée vis-à-vis de trois critères :

- La surface hors œuvre brute existante
- La superficie du terrain
- La volumétrie du bâtiment existant.

## SOUS-TITRE II – DEFINITIONS

### **Annexe**

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

### **Changement d'affectation**

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

### **Clôture**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

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

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

$$\text{Emprise au sol maximale} = \text{Surface du terrain} \times \text{C.E.S.}$$

### **Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Rapport entre la surface (m<sup>2</sup>) de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir.

$$\text{Surface maximale de plancher à construire} = \text{Surface du terrain} \times \text{C.O.S.}$$

### **Destinations :**

Les fonctions suivantes sont les seules reconnues au sein du PLU pour la rédaction de règles particulières (art. R123-9 du code de l'urbanisme) :

- Artisanat (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :
- Bureaux
- Commerces
- Entrepôts
- Exploitation agricole ou forestière
- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Industrie
- Equipements publics ou d'intérêt collectif

### **Emprise au sol**

Cette emprise se calcule à partir de la projection verticale (de haut en bas) de la surface hors œuvre de toutes les constructions, y compris les annexes, sur une surface horizontale.

Les parties enterrées, les débords de toiture, balcons, oriels et les terrasses non couvertes de moins de 0,60 mètres de hauteur ne sont pas comptabilisées.

### **Equipements publics ou d'intérêt collectif**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt collectif, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

### **Espaces Boisés Classes (E.B.C.)**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Exploitation agricole**

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural.

Elle peut comprendre l'aménagement des terrains de camping à la ferme, l'aménagement dans des bâtiments existants de tables d'hôtes et gîtes ruraux à condition qu'ils ne soient pas l'activité principale mais complémentaire de l'exploitation agricole, et qu'ils aient pour support l'exploitation agricole.

**Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**Installation classée (soumise à déclaration ou autorisation)**

Installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Les carrières sont assimilées à des installations classées.

**Niveau de construction :**

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

**Opération d'ensemble :**

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

**Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)**

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction, utilisées ou non (combles, toitures-terrasses, ...)

**Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)**

Somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités (stationnement des véhicules, terrasses, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée).



**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**



## ZONE Ua

La zone Ua correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ua correspond au centre du village, où le bâti ancien est majoritaire. Elle permet de préserver une pluralité des fonctions (habitat, équipement, commerce, service, etc.).

Elle comprend deux secteurs Ua et Uaa

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones Ua sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les exhaussements et affouillements qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

La plupart des modes d'occupation du sol relevant de l'habitat et des fonctions urbaines sont autorisées.

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Dans les zones Ua sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques,
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE Ua 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

##### **Règle générale**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

#### **LA VOIRIE**

##### **Définition**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

##### **Règle générale**

###### **Les voiries existantes**

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **Les voiries nouvelles**

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

**En outre**, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.



### **Voirie en impasse**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

### **Pans coupés**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

### **Règles particulières**

#### *Cheminement à préserver*

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

#### *Débouché de voirie et piétonnier*

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

## **ARTICLE Ua 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux domestiques**

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux de drainage des terrains**

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les eaux pluviales des constructions ou activités créées (toitures, cours étanchées, parkings...) seront collectées et infiltrées sur les terrains concernés par les constructions ou activités créées au moyen de dispositifs individuels à la charge du propriétaire

**En l'absence de réseau**, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans **les zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

## **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

## **RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- b. soit d'un branchement au réseau câblé.

## **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

## **ARTICLE Ua 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

### **Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport aux emprises des voies et places publiques.

### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassés de toiture...) inférieures à 1,00 mètre et à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).
- Pour les accès automobiles (garages, portails), il est exigé un recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité technique.

**ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans la mesure où la construction s'implante sur seulement 2 des 3 limites séparatives du tènement.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en 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 (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3,00 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

Un soin particulier sera apporté pour éviter les nuisances de voisinage : les piscines devront être construites à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives et les façades construites en limite séparative ne devront pas comporter de fenêtres.

**Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).

**ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les annexes de la construction doivent être accolées ou intégrées au volume principal de la construction sauf en cas d'impossibilité technique ou architecturale justifiées.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non-contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

**ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol des constructions**

Le C.E.S. est limité à 0,60

**Règles particulières**

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abris de bus, etc....) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions****Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

**Prescription d'une hauteur maximale Uaa**

La hauteur maximale est fixée à **11,00m**.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50m**.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,80m**.

**Prescription d'un nombre maximal de niveaux Uaa**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+3

**Prescription d'une hauteur maximale Ua**

La hauteur maximale est fixée à **9,00m**.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50m**.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,80m**.

**Prescription d'un nombre maximal de niveaux Ua**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+2

**Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

## **ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **Règles générales**

#### **1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

##### **Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

##### **Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

##### **Mouvement de sol et talus**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

##### **Sont interdits :**

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements

##### **Composition des talus**

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

#### **2 - Toitures**

Les toitures doivent avoir deux pans minimum par volume, un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, des pentes comprises entre 40% et 60%, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, etc.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

#### **3 – Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille ou en galets, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Les façades devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

#### **4 - Portails et clôtures**

Les clôtures, portails et portillons devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur environnant et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Afin de sauvegarder la spécificité du centre ancien, les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques devront obligatoirement être constituées d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduite.

#### **5. Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement.

Les citernes devront être enterrées selon les normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

#### **Règles particulières**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique et notamment les toitures végétalisées) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

#### **ARTICLE Ua 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Un emplacement par logement d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>, majoré de un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire (y compris la tranche entamée).

- Pour les constructions à usage de commerce :

Une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.

Une place de stationnement automobile par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause, un minimum.

- Pour les constructions à usage d'artisanat ou de bureaux :

Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que les dites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

A défaut, on se reportera à la procédure de compensation prévue à l'article L332-1-7 du code de l'urbanisme qui prévoit de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **Places cycles**

Dans l'habitat, une place de vélo abritée sera justifiée pour chaque place de stationnement automobile construit.

Pour les autres usages, un minimum d'une place de vélo abrité pour trois places automobile sera exigé.

**ARTICLE Ua 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc....).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour ne pas être visible depuis le domaine public.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

## ZONE Ub

La zone Ub correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ub correspond aux secteurs d'extension urbaine, à vocation principale d'habitat individuel et groupé.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones Ub sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les exhaussements et affouillements qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Ub sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE Ub 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

##### **Règle générale**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

#### **LA VOIRIE**

##### **Définition**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

##### **Règle générale**

###### **Les voiries existantes**

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **Les voiries nouvelles**

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

**En outre**, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.



### **Voirie en impasse**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

### **Pans coupés**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

### **Règles particulières**

#### *Cheminement à préserver*

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

#### *Débouché de voirie et piétonnier*

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

## **ARTICLE Ub 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux domestiques**

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux de drainage des terrains**

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les eaux pluviales des constructions ou activités créées (toitures, cours étanchées, parkings...) seront collectées et infiltrées sur les terrains concernés par les constructions ou activités créées au moyen de dispositifs individuels à la charge du propriétaire

**En l'absence de réseau**, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans **les zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

### **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- b. soit d'un branchement au réseau câblé.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.  
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport aux emprises des voies et places publiques ou privées.

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassés de toiture...) inférieures à 1,00 mètre et à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).

- Pour les accès automobiles (garage, portail), il est exigé un recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

#### **Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans la mesure où la construction s'implante sur seulement 2 des 3 limites séparatives du tènement.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en 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 (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4,00 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

Un soin particulier sera apporté pour éviter les nuisances de voisinage : les piscines devront être construites à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives et les façades construites en limite séparative ne devront pas comporter de fenêtres.

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).
- Pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres, à condition qu'elles s'implantent en limite.

### **ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

### **ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est de 0,4.

### **ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à **7,00m**.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50m**.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60m**.

#### **Prescription du nombre maximal de niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+1

#### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

**ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Règles générales****1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

**Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

**Mouvement de sol et talus**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

**Sont interdits :**

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements

**Composition des talus**

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

**2 - Toitures**

Les toitures doivent avoir deux pans minimum par volume, un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, des pentes comprises entre 40% et 60%, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, etc.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

**3 – Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille ou en galets, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Les façades devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

#### **4 - Portails et clôtures**

Les clôtures, portails et portillons devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur environnement et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

#### **5. Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement.

Les citernes devront être enterrées selon normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

#### **Règles particulières**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

#### **ARTICLE Ub 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

*Il est exigé au minimum :*

- *« Pour les constructions à usage d'habitation :*

*Un emplacement par logement d'une surface hors œuvre nette inférieure à 50 m<sup>2</sup>, majoré de un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire (y compris la tranche entamée).*

- *Pour les constructions à usage de commerce :*

*Une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.*

*Une place de stationnement automobile par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause, un minimum.»*

- *Pour les constructions à usage d'artisanat ou de bureaux :*

*Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.*

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que les dites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

A défaut, on se reportera à la procédure de compensation prévue à l'article L332-1-7 du code de l'urbanisme qui prévoit de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **Places cycles**

Dans l'habitat, une place de vélo abritée sera justifiée pour chaque place de stationnement automobile construit.

Pour les autres usages, un minimum d'une place de vélo abrité pour 3 places automobile sera exigé.

#### **ARTICLE Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE Uc

La zone Uc correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Uc correspond aux secteurs d'extension urbaine récente, à vocation principale d'habitat individuel.

La zone Uc comprend un secteur Uca où l'assainissement autonome est autorisé.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones Uc sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les exhaussements et affouillements qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE Uc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Uc sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE Uc 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

##### **Règle générale**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

#### **LA VOIRIE**

##### **Définition**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

##### **Règle générale**

###### **Les voiries existantes**

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **Les voiries nouvelles**

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

**En outre**, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.



### **Voirie en impasse**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

### **Pans coupés**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

### **Règles particulières**

#### *Cheminement à préserver*

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

#### *Débouché de voirie et piétonnier*

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

## **ARTICLE Uc 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux domestiques**

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans le secteur **Uca : zone d'assainissement non collectif définie dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

La superficie du terrain d'assiette du permis de construire ou d'aménager doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome et pour respecter les objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Le permis de construire ou d'aménager sera instruit à l'appui d'une étude préalable sur l'assainissement autonome.

### **Eaux de drainage des terrains**

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les eaux pluviales des constructions ou activités créées (toitures, cours étanchées, parkings...) seront collectées et infiltrées sur les terrains concernés par les constructions ou activités créées au moyen de dispositifs individuels à la charge du propriétaire

**En l'absence de réseau**, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans **les zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

## **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

## **RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- b. soit d'un branchement au réseau câblé.

## **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé en Uc.

Dans le secteur Uca, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> pour être constructible.

### **ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et places publiques.

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site

- Pour les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassés de toiture...) inférieures à 1,00 mètre et à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).
- Pour les accès automobiles (garage, portail), il est exigé un recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité technique.

#### **ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

##### **Règle générale**

La distance (d) comptée horizontalement en 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 (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4,00 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

##### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).
- Pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres, à condition qu'elles s'implantent en limite.

#### **ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4,00 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

#### **ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximale des constructions**

##### **Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

##### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à **7,00m**.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50m**.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60m**.

##### **Prescription du nombre maximal de niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+1

##### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

**ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Règles générales****1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

**Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

**Mouvement de sol et talus**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

**Sont interdits :**

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements

**Composition des talus**

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

**2 - Toitures**

Les toitures doivent avoir deux pans minimum par volume, un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, des pentes comprises entre 40% et 60%, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, etc.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

**3 – Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille ou en galets, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Les façades devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

#### 4 - Portails et clôtures

Les clôtures, portails et portillons devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur environnant et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

#### 5. Dispositions diverses

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement.

Les citernes devront être enterrées selon les normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

#### Règles particulières

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique, et notamment les toitures végétalisées) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

#### **ARTICLE Uc 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

*Il est exigé au minimum :*

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*

**Deux emplacements de stationnement automobile par lot, situés à l'intérieur du périmètre du lot.** Dans le cas où plusieurs logements seraient construits ou réaménagés sur un même lot, on se basera sur le nombre de logements afin de calculer le nombre de stationnement à réaliser.

**Pour les opérations groupées, il sera ajouté une place pour chaque tranche de deux lots (y compris la tranche entamée) pour les visiteurs.** Ces places seront accessibles depuis la voie (publique ou privée) et non attribuées.

- *Pour les constructions à usage de commerce :*

*Une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.*

*Une place de stationnement automobile par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause, un minimum.*

- *Pour les constructions à usage d'artisanat ou de bureaux :*

*Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.*

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que les dites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

A défaut, on se reportera à la procédure de compensation prévue à l'article L332-1-7 du code de l'urbanisme qui prévoit de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **Places cycles**

*Dans l'habitat, une place de vélo abritée sera justifiée pour chaque place de stationnement automobile construit, dans les mêmes conditions d'emplacement que les places automobile.*

*Pour les autres usages, un minimum d'une place de vélo abrité pour trois places automobile sera exigé.*

**ARTICLE Uc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc....).

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE Uc 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. est limité à 0,22.

Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.

## ZONE Uec

La zone Uec correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Uec correspond au secteur dédié aux équipements publics ou d'intérêt collectif de la Commune

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Uec 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones Uec sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article Uec2.
- Les exhaussements et affouillements qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE Uec 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Uec sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations directement nécessaires à l'exercice des services publics ou présentant un intérêt collectif (école, maison de retraite, salle polyvalente.....).
- Les constructions ou installations directement nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des équipements publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les constructions ou installations à destination de commerce, d'artisanat et de services à condition :
  - qu'elles ne soient pas soumises à la réglementation des installations classées
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et l'environnement
  - qu'elles soient compatibles et liées avec la destination de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE Uec 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

##### **Règle générale**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

#### **LA VOIRIE**

##### **Définition**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

##### **Règle générale**

###### **Les voiries existantes**

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **Les voiries nouvelles**

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

**En outre**, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.



### **Voirie en impasse**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

### **Pans coupés**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

### **Règles particulières**

#### *Cheminement à préserver*

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

#### *Débouché de voirie et piétonnier*

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

## **ARTICLE Uec 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux domestiques**

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux de drainage des terrains**

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les eaux pluviales des constructions ou activités créées (toitures, cours étanchées, parkings...) seront collectées et infiltrées sur les terrains concernés par les constructions ou activités créées au moyen de dispositifs individuels à la charge du propriétaire

**En l'absence de réseau**, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans **les zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

### **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- b. soit d'un branchement au réseau câblé.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE Uec 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE Uec 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et places publiques.

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassés de toiture...) inférieures à 1 mètre et à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,

- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).
- Pour les accès automobiles (garage, portail), il est exigé un recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE Uec 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Règle générale**

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative.**

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en 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 (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).

### **ARTICLE Uec 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uec 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uec 10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à **11,00m**.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50m**.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,80m**.

#### **Prescription du nombre maximal de niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+3

#### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Equipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uec 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **Règles générales**

#### **1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel**

##### **Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

##### **Implantation des bâtiments**

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

##### **Mouvement de sol et talus**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

##### **Sont interdits :**

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements

##### **Composition des talus**

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

#### **2. Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement.

Les citernes devront être enterrées selon normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

## **ARTICLE Uec 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Un emplacement par logement d'une surface hors œuvre nette inférieure à **50 m<sup>2</sup>**, majoré de un emplacement par tranche de **50 m<sup>2</sup>** de SHON supplémentaire (y compris la tranche entamée).

- **Pour les constructions à usage de commerce :**

Une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.

Une place de stationnement automobile **par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de vente** sera, en tout état de cause, un minimum.

- **Pour les constructions à usage d'artisanat ou de bureaux :**

Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

- Pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif :
  - 1 emplacement pour 75 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions
  - 1 emplacement par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'emprise foncière pour les équipements de plein air.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que les dites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière. A défaut, on se reportera à la procédure de compensation prévue à l'article L332-1-7 du code de l'urbanisme qui prévoit de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **Places cycles**

Dans l'habitat, une place de vélo abritée sera justifiée pour chaque place de stationnement automobile construit. Pour les autres usages, un minimum d'une place de vélo abrité pour 3 places automobile sera exigé.

#### **ARTICLE Uec 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc....).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Uec 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE Uh

La zone Uh correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Uh délimite le hameau de St Ours où les constructions présentent une forme urbaine spécifique d'homogénéité et de compacité qui doit être préservée et renforcée. Cette zone a pour vocation principale d'habitat. Les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales du bâti traditionnel sont à préserver.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones Uh sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie,
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les exhaussements et affouillements qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Uh sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage de matériaux et matériels dans leur environnement,
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE Uh 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

##### **Règle générale**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

#### **LA VOIRIE**

##### **Définition**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

##### **Règle générale**

###### **Les voiries existantes**

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **Les voiries nouvelles**

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

**En outre**, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

### **Voirie en impasse**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

### **Pans coupés**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

### **Règles particulières**

#### *Cheminement à préserver*

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

#### *Débouché de voirie et piétonnier*

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

## **ARTICLE Uh 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux domestiques**

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les **zones d'assainissement non collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

Dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et pour respecter les objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.



Le permis de construire ou d'aménager sera instruit à l'appui d'une étude préalable sur l'assainissement autonome.

#### **Eaux de drainage des terrains**

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les eaux pluviales des constructions ou activités créées (toitures, cours étanchées, parkings...) seront collectées et infiltrées sur les terrains concernés par les constructions ou activités créées au moyen de dispositifs individuels à la charge du propriétaire

**En l'absence de réseau**, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans **les zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

#### **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

#### **RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- b. soit d'un branchement au réseau câblé.

#### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.  
Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

#### **ARTICLE Uh 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

**ARTICLE Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul maximum de 5,00 mètres par rapport aux voies et places publiques.

**Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassés de toiture...) inférieures à 1,00 mètre et à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).
- Pour les accès automobiles (garage, portail), il est exigé un recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité technique.

**ARTICLE Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Règle générale**

Les constructions pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait.

Dans le cas de construction en retrait, la distance (d) comptée horizontalement en 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 (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4,00 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

**Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).
- Pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres, à condition qu'elles s'implantent en limite.

**ARTICLE Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Par défaut, les constructions sur une même parcelle seront accolées. A défaut, une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

**ARTICLE Uh 9 - Emprise au sol des constructions**

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est de 0,30.

**ARTICLE Uh 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

**Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à **7,00m**.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50m**.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60m**.

**Prescription du nombre maximal de niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+1

**Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.

**ARTICLE Uh 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Règles générales****1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

**Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

**Mouvement de sol et talus**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

**Sont interdits :**

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements

**Composition des talus**

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

**2 - Toitures**

Les toitures doivent avoir deux pans minimum par volume, un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, des pentes comprises entre 40% et 60%, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, etc.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

### 3 – Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille ou en galets, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Les façades devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

### 4 - Portails et clôtures

Les clôtures, portails et portillons devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur environnement et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans la mesure du possible, conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Afin de sauvegarder la spécificité des secteurs anciens, les clôtures implantées à l'alignement des voies publiques devront obligatoirement être constituées d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduite.

### 5. Dispositions diverses

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement.

Les citernes devront être enterrées selon normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

### Règles particulières

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

### **ARTICLE Uh 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

*Il est exigé au minimum :*

- Pour les constructions à usage d'habitation :

**Deux emplacements de stationnement automobile par lot, situés à l'intérieur du périmètre du lot.** Dans le cas où plusieurs logements seraient construits ou réaménagés sur un même lot, on se basera sur le nombre de logements afin de calculer le nombre de stationnement à réaliser.

**Pour les opérations groupées, il sera ajouté une place pour chaque tranche de deux lots (y compris la tranche entamée) pour les visiteurs.** Ces places seront accessibles depuis la voie (publique ou privée) et non attribuées.

- Pour les constructions à usage de commerce :

Une étude portant sur les besoins en stationnements de la construction devra être produite.

*Une place de stationnement automobile par tranche de **25m<sup>2</sup>** de surface de vente sera, en tout état de cause, un minimum.*

- *Pour les constructions à usage d'artisanat ou de bureaux :*  
*Un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.*

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que les dites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière. A défaut, on se reportera à la procédure de compensation prévue à l'article L332-1-7 du code de l'urbanisme qui prévoit de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **Places cycles**

Dans l'habitat, une place de vélo abritée sera justifiée pour chaque place de stationnement automobile construit. Pour les autres usages, un minimum d'une place de vélo abrité pour 3 places automobile sera exigé.

### **ARTICLE Uh 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront avoir au moins 10% de la surface totale de l'opération traitée en espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins).

Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière devront être engazonnées et plantées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE Uh 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. est limité à 0,35.

## ZONE UIs

La zone UIs correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone UIs correspond au secteur dédié aux activités de sports et de loisirs.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UIs 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans les zones UIs sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités d'industrie
- Les constructions à destination de commerces
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article UI2.
- Les exhaussements et affouillements qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE UIs 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones UIs sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE Uls 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

##### **Règle générale**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

#### **LA VOIRIE**

##### **Définition**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

##### **Règle générale**

###### **Les voiries existantes**

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **Les voiries nouvelles**

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

**En outre**, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;
- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

### **Voirie en impasse**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

### **Pans coupés**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

### **Règles particulières**

#### *Cheminement à préserver*

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

#### *Débouché de voirie et piétonnier*

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

## **ARTICLE U14 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux domestiques**

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les **zones d'assainissement non collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

Dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et pour respecter les objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.



Le permis de construire ou d'aménager sera instruit à l'appui d'une étude préalable sur l'assainissement autonome.

#### **Eaux de drainage des terrains**

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les eaux pluviales des constructions ou activités créées (toitures, cours étanchées, parkings...) seront collectées et infiltrées sur les terrains concernés par les constructions ou activités créées au moyen de dispositifs individuels à la charge du propriétaire

**En l'absence de réseau**, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans **les zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

### **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- b. soit d'un branchement au réseau câblé.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE Uls 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

### **ARTICLE Uls 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et places publiques.

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site

- Pour les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassés de toiture...) inférieures à 1 mètre et à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).
- Pour les accès automobiles (garage, portail), il est exigé un recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE Uls 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Règle générale**

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en 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 (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).

### **ARTICLE Uls 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uls 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uls 10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à **11,00m**.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50m**.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,80m**.

#### **Prescription du nombre maximal de niveaux**

Le nombre maximum de niveaux est fixé à R+3

#### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Equipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE Uls 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Règles générales****1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

**Implantation des bâtiments**

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

**Mouvement de sol et talus**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

**Sont interdits :**

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements

**Composition des talus**

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

**2. Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement.

Les citernes devront être enterrées selon normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

**ARTICLE Uls 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

- Habitation : 1 emplacement par logement d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>, majoré de 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire entièrement réalisée.
- Equipement public ou d'intérêt collectif :
  - 1 emplacement pour 75 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions
  - 1 emplacement par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'emprise foncière pour les équipements de plein air.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que les dites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

A défaut, on se reportera à la procédure de compensation prévue à l'article L332-1-7 du code de l'urbanisme qui prévoit de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

#### **Places cycles**

Dans l'habitat, une place de vélo abritée sera justifiée pour chaque place de stationnement automobile construit.

Pour les autres usages, un minimum d'une place de vélo abrité pour 3 places automobile sera exigé.

#### **ARTICLE U13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc....).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE U14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## ZONE Ui

La zone Ui correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ui délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales). Elle correspond à la zone d'activités située au Nord du village de Janneyrias.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone Ui sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions d'habitation ne respectant pas les conditions fixées dans l'article UI2.
- Les exhaussements et affouillements qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et ceux qui sont susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.

#### **ARTICLE Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans les zones Ui sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions à usage d'habitat à condition :
  - qu'elles soient destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone
  - sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques, qu'elle ne dépasse pas 100m<sup>2</sup> de SHON et qu'elle soit inférieure à 25% de la SHON de la construction à usage d'activité
- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les parcelles cadastrées B 15 et B 16 ne pourront faire l'objet d'aucun terrassement et d'aucune implantation de dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE Ui 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

##### **Règle générale**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

#### **LA VOIRIE**

##### **Définition**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

##### **Règle générale**

###### **Les voiries existantes**

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **Les voiries nouvelles**

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

**En outre**, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;

- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

### **Voirie en impasse**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

### **Pans coupés**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

### **Règles particulières**

#### *Cheminement à préserver*

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

#### *Débouché de voirie et piétonnier*

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

## **ARTICLE Ui 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

La solution retenue pour la desserte en eau (eau potable et eau de process) doit intégrer les moyens nécessaires à une gestion économe de l'eau

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux domestiques**

Toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

#### **Eaux industrielles**

Les eaux industrielles doivent être collectées, puis traitées dans des dispositifs respectant toutes les réglementations en vigueur. Elles sont ensuite raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les projets d'aménagement et de construction doivent intégrer une gestion des eaux pluviales à 2 réseaux :

- **Eaux pluviales de voiries, parkings et cours de desserte véhicule**
- **Eaux pluviales de toitures et de surfaces étanchées non circulées par les véhicules**

Une étude hydrogéotechnique doit justifier les solutions et dispositifs retenus pour la gestion des eaux pluviales, tant sur le point quantitatif que qualitatif. Elle doit justifier par ailleurs du mode rejet et/ou de l'émissaire retenu.

Les parcelles cadastrées B 15 et B 16 ne pourront pas recevoir de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales.

### **Eaux de drainage des terrains**

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

### **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- b. soit d'un branchement au réseau câblé.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

### **ARTICLE Ui 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places, publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

#### **Règle générale**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions seront implantées avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport l'alignement des voies et places publiques.

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).



- Pour les accès automobiles (garage, portail), il est exigé un recul de 5,00 mètres par rapport à l'alignement, sauf impossibilité technique.

### **ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

#### **Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en 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 (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5,00 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 5$ ).

En limite de zone, la distance d'implantation doit être au moins égale à 5,00 mètres.

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).

### **ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace sera au minimum de 5,00 mètres.

### **ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder 70% de la surface du tènement.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à 25% de celle des constructions à usage d'activités.

### **ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximale des constructions**

#### **Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

#### **Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00m.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7,00 m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m de hauteur sur rue, et 2,00 m sur limites latérales.

#### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

**ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Règles générales****1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

**Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

**Mouvement de sol et talus**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

**Sont interdits :**

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements.

Tout terrassement dans les parcelles cadastrée B 15 et B 16.

**Composition des talus**

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

**2 - Toitures**

La toiture d'une construction annexe doit être en harmonie avec la construction principale.

Les toitures devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

**3 - Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les façades devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

**4 - Portails et clôtures**

Les clôtures, portails et portillons devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur environnant et avec la construction principale.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

En bordure des voies, les clôtures devront être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur – en principe 0,40 – surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,80 m de hauteur sur rue, et 2,00 m sur limites latérales.

### **5. Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement et qu'ils ne soient pas en vue directe depuis le domaine public.

Les citernes devront être enterrées selon normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

### **Règles particulières**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt général, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

### **ARTICLE Ui 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Il sera exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

1 emplacement par logement d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup>, majoré de 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire entièrement réalisée.

- Pour les constructions à usage de commerce, artisanat, bureau ou industrie :

1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup> de SHON

- Pour les constructions à usage d'entrepôt :

1 place pour 150 m<sup>2</sup> de SHON, non compris le stationnement des poids lourds.

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

A défaut, on se reportera à la procédure de compensation prévue à l'article L332-1-7 du code de l'urbanisme qui prévoit de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

### **Places cycles**

Un minimum d'une place de vélo abrité pour 5 places automobile sera exigé.

### **ARTICLE Ui 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement VL et un arbre pour 3 places de stationnement PL.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera obligatoirement assujettie à la réalisation d'un masque végétal pour être non visible depuis le domaine public.

Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parking, réseaux et plantations devra être annexé à la demande du permis de construire ou du permis de lotir.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE Ui 14- Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.



**TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

## ZONES AU

Il s'agit de zones qui ont vocation à être urbanisées à court terme.

Il peut s'agir de zones d'habitat, d'activités, de loisirs ou de zones mixtes suivant l'indice qu'elles portent.

Les règles concernant la zone AU sont les mêmes que celles de la zone U correspondante c'est-à-dire qui possède le même indice.

Les Orientations d'Aménagement particulières définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones, en complément des articles du règlement.

A titre d'exemple :

- une zone AU<sub>b</sub> sera soumise au règlement des zones U<sub>b</sub>
- une zone AU<sub>c</sub> sera soumise au règlement des zones U<sub>c</sub>
- une zone AU<sub>i</sub> sera soumise au règlement des zones U<sub>i</sub>

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol telles que définies à l'article 1 de la zone correspondante

#### **ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Dans les zones AU<sub>c</sub> et AU<sub>i</sub>, pour qu'une opération soit admise, il est nécessaire :

- qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée.
- qu'elle soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement.

Sa réalisation pourra s'effectuer au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La conception et la localisation du projet ne devront pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et l'opération devra être compatible avec le développement ultérieur du reliquat du secteur.

Dans la zone AU<sub>b</sub>, pour qu'une opération soit admise, il est nécessaire :

- qu'elle soit raccordée aux équipements publics collectifs adaptés à l'importance de l'opération projetée.
- qu'elle soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement le cas échéant.
- qu'elle s'effectue dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone et soit portée par une équipe de projet (Urbaniste, Architecte, Paysagiste, Ecologue.....).

Dans les zones AU<sub>b</sub> et AU<sub>i</sub>, pour qu'une opération soit admise, il est nécessaire :

- qu'elle intègre la mise en œuvre des moyens nécessaires pour assurer une gestion économe de l'eau.
- qu'elle intègre la mise en œuvre d'une gestion différenciée des eaux usées et des eaux pluviales :
  - a. en zone AU<sub>b</sub>, avec 3 réseaux : Eaux usées domestiques, Eaux pluviales des voiries et parkings, Eaux pluviales des surfaces étanchées des lots et/ou des constructions.
  - b. en zone AU<sub>i</sub>, avec 4 réseaux : Eaux usées domestiques, Eaux industrielles, Eaux pluviales des voiries, parkings et cours de desserte, Eaux pluviales des surfaces étanchées non circulées des lots et des toitures des constructions.

##### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :**

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol telles que définies à l'article 2 de la zone correspondante.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

#### **ARTICLE AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**ARTICLE AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**ARTICLE AU 5 – Caractéristiques des terrains**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**ARTICLE AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**ARTICLE AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Les règles à appliquer sont celles de la zone urbaine du même indice et des orientations d'aménagement particulières si elles existent.





**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

# ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL


---

### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone A, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole
  - qu'elles soient limitées à 170 m<sup>2</sup> de SHON
  - que les extensions soient limitées à 30% de la SHON existante dans la limite maximale de 170 m<sup>2</sup> de SHON.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés en vertu de l'article L123.3.1 par  dans les documents graphiques du règlement.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE A 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

##### **Règle générale**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

#### **LA VOIRIE**

##### **Définition**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

##### **Règle générale**

###### **Les voiries existantes**

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **Les voiries nouvelles**

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

**En outre**, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;

- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

### **Voirie en impasse**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

### **Pans coupés**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

### **Règles particulières**

#### *Cheminement à préserver*

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

#### *Débouché de voirie et piétonnier*

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

## **ARTICLE A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux domestiques**

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, toutes les constructions ou les installations nouvelles qui requiert un dispositif d'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les **zones d'assainissement non collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

Dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et pour respecter les objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

#### **Eaux de drainage des terrains**

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les eaux pluviales des constructions ou activités créées (toitures, cours étanchées, parkings...) seront collectées et infiltrées sur les terrains concernés par les constructions ou activités créées au moyen de dispositifs individuels à la charge du propriétaire

**En l'absence de réseau**, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans **les zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

#### **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

#### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

#### **ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante (inférieure à 1000 m<sup>2</sup>), ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

**ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places publiques.

**Règles générales**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Concernant les voies ferroviaires et leurs emprises, un recul de 25 m minimum devra être observé.

**Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour les saillies (oriels, balcons, escaliers extérieurs, dépassés de toiture...) inférieures à 1,00 mètre et à partir d'une hauteur de 3,50 m au-dessus du sol, dans la mesure où elles ne créent pas une gêne ou porte atteinte à la circulation publique,
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).

**ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Règle générale**

La distance (d) 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 3,00 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

**Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant à la configuration du site
- Pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction d'immeubles bâtis existant. En cas d'extension d'une construction ne respectant pas la règle générale du secteur, la construction ne doit pas aggraver sa situation
- Pour les constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation électrique, abribus, etc.).
- Pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres, à condition qu'elles s'implantent en limite.

**ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4,00 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions****Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture jusqu'au niveau du sol naturel avant travaux (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclus).

**Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixé à :

- 7,00 m pour les constructions à usage d'habitation
- 13,00 m pour les bâtiments à usage agricole (hangars, granges)
- 3,50 m pour les annexes
- 1,80 m pour les clôtures le long des voies publiques, sauf murs de pierre préexistants.

**Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

**ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Règles générales****1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

**Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

**Mouvement de sol et talus**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

Sont interdits :

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements

Composition des talus

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

**2 - Toitures**

Les toitures doivent avoir deux pans minimum par volume avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

La toiture d'une construction annexe doit être en harmonie avec la construction principale.

Les toitures devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

**3 – Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.



Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement.

Les murs, en pierre de taille ou en galets, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Les façades devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

#### **4. Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés.

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les citernes devront être enterrées selon les normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

#### **Règles particulières**

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

#### **ARTICLE A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

#### **ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Des rideaux de végétation assurant une protection visuelle suffisante doivent être prévus pour atténuer l'impact des constructions de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques qui ne peuvent bénéficier d'un traitement architectural.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

**TITRE V :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES  
ET FORESTIERES**

## ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone N comporte :

- des secteurs Nh de taille et de capacité d'accueil limité, correspondant aux constructions existantes à usage principalement résidentiel incluses dans l'espace agricole et non liées aux activités agricoles.
- un secteur Nf correspondant aux périmètres des ZNIEFF de type 1 du Marais de la Léchère-Merlan et du Boisement Humide de la Garenne.
- un secteur Nls correspondant à l'aménagement des anciennes carrières sur le lieu-dit Salonique.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes non citées dans l'article N2.

**Dans les zones Nf**, sont interdits :

Les constructions de toutes natures.

Les affouillements, les exhaussements, les remblaiements et les drainages de sol.

#### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques.
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Dans les zones Nh**, sont autorisés :

- L'adaptation ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON, et à condition :
  - Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou forestière,
  - Que l'assainissement individuel soit réalisable.
  - Que la SHON maximale soit de 170 m<sup>2</sup>.

**Dans les zones Nls**, sont autorisés :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au bon fonctionnement des activités sportives, culturelles et de loisirs.

Toutefois, dans la zone N, les occupations et utilisations du sol ci-dessous ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduisent à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### **ARTICLE N 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

L'article R 111.5 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **ACCES**

##### **Définition**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

##### **Règle générale**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- a. la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- b. la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic,...) ;
- c. le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, types de véhicules concernés,...)
- d. les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

En outre, les 5 premiers mètres des chemins ou voies localisés sur le terrain d'assiette d'une construction et assurant la desserte automobile interne depuis l'accès doivent présenter une pente maximale de 5 %.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

#### **LA VOIRIE**

##### **Définition**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

##### **Règle générale**

###### **Les voiries existantes**

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

###### **Les voiries nouvelles**

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, stationnements, pistes cyclables ou cheminements indépendants et séparés de la voie). Ce cheminement ne pourra avoir une largeur inférieure à 1,40 mètre.

Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4 mètres.

Toutefois, une largeur inférieure peut être admise sous réserve du respect de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme dès lors que ladite voie dessert au plus deux constructions, comprenant au plus deux logements en tout.

**En outre**, la voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit :

- a. bénéficier d'au moins deux accès sur la voirie existante, dont la localisation est déterminée sur le fondement du fonctionnement et de la composition de la trame viaire environnante ;

- b. contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

### **Voirie en impasse**

L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis :

- a. Pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;
- b. Pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;
- c. Pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- d. En cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, dès lors qu'elle dépasse 50 mètres. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie, tout en permettant une manœuvre simple et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ou impasses ne disposant pas d'une aire de retournement, doivent présenter un aménagement adapté (3 m<sup>2</sup> minimum) au stockage des ordures ménagères en début d'impasse. Dans tous les cas, les caractéristiques de la voie et de ses aménagements doivent satisfaire aux exigences techniques de la réglementation en vigueur.

### **Pans coupés**

A l'occasion des constructions nouvelles, des pans coupés peuvent être imposés aux angles des voies, pour permettre une meilleure visibilité.

### **Règles particulières**

#### *Cheminement à préserver*

Les cheminements à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction, une adaptation de leur tracé étant toutefois admise.

#### *Débouché de voirie et piétonnier*

Dès lors que figurent aux documents graphiques des débouchés piétonniers et des débouchés de voirie, la conception des voies et cheminements doit prendre en compte ces prescriptions, quant à leur tenant et aboutissant, avec une tolérance de plus ou moins 5 mètres par rapport à l'implantation prévue dans les documents graphiques.

## **ARTICLE N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction, travail, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne peuvent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux domestiques**

Dans les **zones d'assainissement collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les **zones d'assainissement non collectif définies dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune**, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetée.

Dans les zones d'assainissement non collectif ou dans les zones d'assainissement collectif en l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et pour respecter les objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

#### **Eaux de drainage des terrains**

Le rejet des eaux de drainage des terrains dans le réseau n'est pas admis.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il contribue à la réduction des mouvements de terrain dans les secteurs ainsi identifiés.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales n'est accepté ni sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés...) ni dans le réseau public d'égout.

Les eaux pluviales des constructions ou activités créées (toitures, cours étanchées, parkings...) seront collectées et infiltrées sur les terrains concernés par les constructions ou activités créées au moyen de dispositifs individuels à la charge du propriétaire

**En l'absence de réseau**, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

Dans **les zones pourvues d'un réseau**, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

### **SECURITE INCENDIE**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **RESEAUX DE TELECOMMUNICATION ET DE TELEDIFFUSION**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- a. soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur ;
- b. soit d'un branchement au réseau câblé.

### **AUTRES RESEAUX**

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

### **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante (inférieure à 1000 m<sup>2</sup>), ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement des voies et places publiques.

#### **Règles générales**

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et places publiques.

**ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Modalités de calcul de retrait**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

**Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Dans le cas contraire, un recul de 4,00 mètres devra être respecté.

**ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4,00 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions****Modalités de calcul**

La hauteur des constructions est mesurée par projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**Prescription d'une hauteur maximale**

La hauteur maximale est fixée à :

- 7,00 m pour les constructions,
- 3,50 m pour les annexes
- 1,80 m pour les clôtures le long des voies publiques, sauf murs de pierre préexistants.

**Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions, clôtures et ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation et lignes électriques, abribus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires.
- Extension des constructions existantes pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois, la hauteur de ces constructions ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante.

**ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****Règles générales****1 - Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel****Aspect**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel et le bâti existant.

Dans le cas de plusieurs bâtiments sur le terrain, le traitement de chaque bâtiment doit présenter une unité et une harmonie architecturale d'ensemble.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Les constructions en bois sont autorisées lorsque leur conception permet une insertion satisfaisante dans le site naturel ou bâti et qu'elles ne sont pas de type chalet.

Dans le cas de restauration de bâtiment, les matériaux employés en façades doivent être en harmonie avec l'existant.

**Implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à limiter leur impact et libérer le plus possible d'espaces privatifs extérieurs.

Les vues et les meilleures expositions devront être prises en compte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes, sera un gage de meilleure insertion et devra donc être recherchée.

### **Mouvement de sol et talus**

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. La configuration du terrain naturel devra être maintenue dans son ensemble. Les remblais et déblais excessifs au regard de la topographie du terrain sont interdits lorsque d'autres solutions peuvent être adaptées.

#### Sont interdits :

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements

#### Composition des talus

La hauteur du remblai ne doit en aucun cas excéder 1,00 m (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

Les talus doivent être plantés.

### **2 - Toitures**

Les toitures doivent avoir deux pans minimum par volume avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur, ainsi que pour les annexes ou traitements architecturaux particuliers tels que porches, auvents, marquises, etc.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

La toiture d'une construction annexe doit être en harmonie avec la construction principale.

Les toitures devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

### **3 – Façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrière.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille ou en galets, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Les façades devront présenter des gammes de couleurs conformes au nuancier présent en mairie.

### **4 - Dispositions diverses**

Les antennes paraboliques et éléments de climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible ; s'ils sont visibles depuis l'espace public, ils seront peints dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel ils sont installés dans la mesure du possible.

Les coffrets, boîtes aux lettres et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture à proximité de l'entrée principale.

Les équipements de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) sont autorisés en toiture et en façade des bâtiments, sous réserve qu'ils s'y intègrent harmonieusement.

Les citernes devront être enterrées selon normes en vigueur. En cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

#### Règles particulières

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration des systèmes d'énergies renouvelables ou d'architecture bioclimatique) et de recherche architecturale contemporaine, ainsi que pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

### **ARTICLE N 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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



**ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Des rideaux de végétation assurant une protection visuelle suffisante doivent être prévus pour atténuer l'impact des constructions de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques qui ne peuvent bénéficier d'un traitement architectural.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non règlementé.

**Règle particulière**

Dans les secteurs Nh, pour l'adaptation ou l'extension limitée des constructions existantes, la SHON est limité à 30% de la SHOB initiale, plafonnée à 170m<sup>2</sup>.