



ZONE U

Zone urbaine

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « U », dite zone urbaine, est principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions, (commerces, services).

Elle permet une forme urbaine de densité plus faible qu'en cœur de village.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- un **secteur Ui**, soumis au risque d'inondation
- un **secteur Ua**, où sont également autorisés les bâtiments agricoles
- un **secteur Uai**, où sont également autorisés les bâtiments agricoles et soumis au risque d'inondation
- un **secteur Ul**, affecté aux activités de loisirs et de sports
- un **secteur Uei**, où sont autorisées les constructions et installations liées à l'activité économique existante et soumis au risque d'inondation.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique, au titre des objectifs qualitatifs énoncés dans les "orientations architecturales et paysagères" du document "orientations d'aménagement", et selon les indications faites dans les Fiches Paysage.

Les règles suivantes s'appliquent à l'ensemble de la zone, c'est-à-dire la zone U et ses secteurs. Le cas échéant, des règles particulières et complémentaires s'appliquant dans un secteur sont précisées.



SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone U et les secteurs Ui, Ua et Uai :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- constructions à usage agricole sauf en secteurs Ua et Uai
- installations classées soumises à autorisation
- constructions à usage industriel
- les entrepôts
- dépôt de matériaux et de véhicules inertes
- habitations légères de loisirs
- dépôt de véhicules
- lotissement à usage principal d'activités
- les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les stations de caravanes ou campeurs isolés

Dans les secteurs Ui, Uai et Uei sont interdits les sous sols et les caves.

En secteurs U1 et Uei, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf :

- celles énoncées à l'article U2,
- **En secteur U1 :**
 - les constructions et installations à usage d'activités de loisirs et de sports,
 - les affouillements sous condition qu'ils soient liés aux activités et ouvrages autorisés dans le secteur,
 - les constructions et ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- **En secteur Uei :**
 - les constructions et installations liées à une activité économique existante,
 - les constructions et ouvrages publics ou d'intérêt collectif,
 - les affouillements sous condition qu'ils soient liés aux activités et ouvrages autorisés dans le secteur.

ARTICLE U 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

Dans la zone U et les secteurs Ui, Ua et Uai :

Les affouillements sous condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation sont autorisées :

Les constructions et installations à usage :

- d'activités économiques, artisanales, commerciales, hôtelières, de bureaux et de services,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration.



En zone U et secteurs Ua, UI :

Les exhaussements sous condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Ils sont limités à 1 m de hauteur (mesurés à partir du niveau de la voirie) sauf pour la voirie et les installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif

En secteurs Ua et Uai :

Sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux nouvelles exploitations agricoles sont autorisées sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation.

De plus, en secteurs soumis au risque d'inondabilité Ui, Uei et Uai :

- le niveau du plancher le plus bas doit se situer à au moins 0,30 m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues
- les exhaussements, autorisés sous condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, sont limités à 0,30 m de hauteur (mesurés à partir du niveau de la voirie) sauf pour la voirie et les installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Autorisation préalable au titre des installations et travaux divers :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le rapport de présentation (fiches paysages) en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le



ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi tour en une manœuvre soit : un carrefour en T ou un tourne bride de 9 m de rayon.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours, lorsqu'il s'agit d'une impasse provisoire qui sera prolongée dans le cadre d'une opération d'aménagement comprenant plusieurs phases ou en cas de situation irrémédiable à justifier.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles même lointaines.

ARTICLE U 4 Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe et en capacité suffisante.

Pour les piscines, une disposition doit être prise pour éviter un retour d'eau de la piscine vers le réseau d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe en capacité adaptée, dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un prétraitement des effluents non domestiques.

L'évacuation des eaux usées, dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.



Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel des terrains.

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures pourront être soit :

- infiltrées sur la parcelle, si la nature du sol et du sous sol le permet,
- stockées dans des citernes, d'une capacité suffisante, de préférence enterrées pour une utilisation ultérieure,
- rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale.

Les eaux pluviales non propres seront collectées afin d'être traitées (dessableur, séparateur à hydrocarbures) avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales non propres, à laquelle s'ajouterait le rejet d'eaux pluviales propres qui n'aurait pu être géré sur la parcelle, dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale ne pourrait être supérieur à 10 l/s et par hectare de terrain ; l'éventuel raccordement au réseau d'eau pluviale restant à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

De plus, en cas de projet, opération d'aménagement, construction ou installation concernant une superficie urbanisée d'au moins un hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écroulement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux fluides (Electricité – téléphone...)

La mise en souterrain des nouvelles installations de réseaux fluides (lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension...) ainsi que leurs branchements sont obligatoires afin de limiter l'atteinte à l'environnement, sauf difficultés techniques.

ARTICLE U 5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Dans la zone U et les secteurs Ui Ua Uai :

Principes :

Toute construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de la façon suivante :

- Pour les constructions à destination de stationnement en respectant un recul d'au moins 6 m au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.
- Pour les autres constructions :
 - soit à l'alignement de la rue, sur tout ou partie du bâtiment,
 - soit dans le prolongement de bâtiments existants,
 - soit avec un recul d'au moins 3 m

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le

ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

En secteur Uei : Toute construction devra s'implanter avec un recul d'au moins 10 m par rapport à la voie de desserte véhiculaire.

En secteur UI : il n'est pas imposé de recul particulier.

Exceptions

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.
- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipements collectifs.

ARTICLE U.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone U et les secteurs Ui Ua Uai Uei :

Principes :

Les constructions peuvent être implantées :

- En respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- Sur limite séparative.

Toutefois, pour toutes les constructions, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être également inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres.

Exceptions :

- Les abris de jardin ne sont pas soumis à un recul minimum en limite à la condition qu'ils ne soient pas implantés dans la prolongation directe d'une baie située en rez-de-chaussée sur un terrain riverain à moins de 6 m de la limite séparative.
- Les piscines doivent être implantées en respectant une distance minimum de 2 m. Celle-ci se mesure par rapport au bord extérieur de la margelle.
- Ces retraits ne s'appliquent pas en cas de changement de destination des constructions existantes.

En secteur UI : néant

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

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE U.9 - Emprise au sol

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE U.10 - Hauteur des constructions

Principes:

- Les sous-sols enterrés sont interdits .
- En secteurs **Uei et UI** : la hauteur n'est pas limitée.
- Dans la **zone U et les secteurs Ui, Ua, Uai** :
 - La hauteur est fixée au maximum à 9 mètres au faîtage.
 - R + 1 dans le cas d'une construction avec toit terrasse.
 - De plus pour les habitations, le niveau habitable doit se trouver au minimum au niveau du fond de trottoir quand une partie du bâtiment se trouve à 10 m ou moins de distance du fond de trottoir.

Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

La hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Exceptions :

- La hauteur des annexes ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet [toiture comprise] de la construction ne doit pas excéder 3,50 m.
- Les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE U.11 - Aspect extérieur

Généralités :

Les constructions, y compris les annexes, sauf les bâtiments agricoles en secteurs Ua et Uai , doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des prescriptions spéciales pourront être imposées au regard des objectifs énoncés dans les « orientations architecturales et paysagères ». Elles pourront s'appuyer sur le repérage des éléments notoires et leur description figurant dans les fiches paysages.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural ou environnemental (respect du développement durable, notion d'économie d'énergie, rationalisation des sources et ressources, utilisation de matériaux renouvelables...) qui se traduisent par un aspect particulier.



Toitures :

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes.

Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, de changement de destination d'un bâtiment existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Ces règles sur la forme des toitures ne sont pas applicables pour les bâtiments agricoles et d'activités en **secteurs Uei, Ua et Uai**.

Matériaux de couverture des toitures à pente

Sont interdites sur les bâtiments principaux et constructions neuves les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noir ou métal, brillant ou réfléchissant (sauf panneaux solaires), de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que les plaques translucides sauf pour les bâtiments agricoles ou d'activités.

L'utilisation de tôles peintes ou non, ou en polycarbonate translucide sera autorisé uniquement pour la couverture des annexes des habitations principales inférieures ou égales à 50 m² (garages, pergolas, abris de jardin, vérandas, etc...)

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m²) ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- en tuiles à emboîtement 14/m² minimum de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

Matériaux et couleurs

Secteurs Ua Uai et Uei : les matériaux utilisés devront être résistants à l'eau.

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Sont interdits :

- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs,
- les bardages d'aspect métallique sauf pour les bâtiments agricoles ou d'activités.
- les plaques translucides sauf pour les bâtiments agricoles ou d'activités et pour les vérandas et toits de piscines.



Clôtures donnant sur les voies ou les espaces publics

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive (en privilégiant les plantations d'essences locales), surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par des haies vives en privilégiant les plantations d'essences locales
- Soit par l'alternance des dispositifs précédents

Les éléments de clôture maçonnés seront de la même teinte que les murs de façades des constructions principales.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Clôtures en limite séparative :

Elles seront constituées :

- Soit par des murs en pierre ou maçonnés
- Soit par :
 - Un grillage, surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0.40 m
 - Des grilles ou ferronneries surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0.40 m, le tout ne devant pas dépasser 1.90 m
 - Tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0.40 m, doublé ou non par une haie-vive en privilégiant les plantations d'essences locales
- Soit par des haies vives d'une hauteur maximum d'1.90 m, en privilégiant les plantations d'essences locales.

La hauteur totale, piliers et couvertines comprises ne dépassera pas 1.90 m.

Divers

Les citernes de gaz ou de mazout ou de récupération d'eaux pluviales seront masquées par des végétaux.

ARTICLE U.12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement exigées à cet article devront respecter les dimensions suivantes : 6 m x 3 m.



Pour toute création de logement, il est exigé un minimum de :

- | | |
|--|--|
| 1 place pour les logements de moins de 50 m ² de surface de plancher → | Dont 1 facilement accessible depuis l'espace public dans les opérations d'ensemble |
| 2 places pour les logements entre 50 m ² et 100 m ² de surface de plancher → | Dont 1 facilement accessible depuis l'espace public dans les opérations d'ensemble |
| 3 places pour les logements de plus de 100 m ² de surface de plancher → | Dont 1 facilement accessible depuis l'espace public dans les opérations d'ensemble |

En cas d'extension de bâtiments existants ou de changements de destination, et d'impossibilité technique ou foncière. Il sera autorisé de réduire le nombre de places de stationnement d'une place sans aboutir à 0.

En dehors de ces cas, tout changement de destination ou permis de construire créant des logements supplémentaires aggravant le non respect de la règle de stationnements pourra être refusé.

Pour les autres destinations, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

ARTICLE U 13 Espaces libres et plantations

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés en particulier autour des bâtiments et installations agricoles.

Pour les opérations portant sur la création de 2 logements ou plus, il sera exigé un minimum de 10 % d'espaces libres pleine terre (qui ne doivent être affectés ni aux stationnements ni à la circulation) Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le



ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

ZONE UC

Zone urbaine de cœur de village

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone « UC », dite zone urbaine de cœur de village, est principalement affectée à l'habitation. Elle accepte toutefois une pluralité de fonctions, (commerces, services). Sa caractéristique principale est d'y accepter une forme urbaine assez dense.

Elle comprend un **secteur UCi** soumis au risque d'inondation.



SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- constructions à usage agricole
- installations classées soumises à autorisation
- constructions à usage industriel
- les entrepôts
- dépôt de matériaux et de véhicules inertes
- habitations légères de loisirs
- dépôt de véhicules
- lotissement à usage principal d'activités
- les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les stations de caravanes ou campeurs isolés

Dans le secteur UCi, les caves et les sous sols sont interdits.

ARTICLE UC 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements sous condition qu'ils soient liés à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les exhaussements sont limités à 1 m de hauteur en zone UC, et 0,30 m en secteur UCi, (mesurés à partir du niveau de la voirie) sauf pour la voirie et les installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UC et le secteur UCi :

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation sont autorisées :

Les constructions et installations à usage :

- d'activités économiques non agricoles, artisanales, commerciales, hôtelières, de bureaux et de services,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration.

En secteur UCi, le niveau du plancher le plus bas doit se situer à 0,30 cm au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.



SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UC 4 Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Pour les piscines, une disposition doit être prise pour éviter un retour d'eau de la piscine vers le réseau d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un prétraitement des effluents non domestiques

L'évacuation des eaux usées, dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel des terrains.

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures pourront être soit s :

- infiltrées sur la parcelle, si la nature du sol et du sous sol le permet,
- stockées dans des citernes, d'une capacité suffisante, de préférence enterrées pour une utilisation ultérieure,
- rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale.

Les eaux pluviales non propres seront collectées afin d'être traitées (dessableur, séparateur à hydrocarbures) avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales non propres, à laquelle s'ajouterait le rejet d'eaux pluviales propres qui n'aurait pu être géré sur la parcelle, dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale ne pourrait être supérieur à 10 l/s et par hectare de terrain ; l'éventuel raccordement au réseau d'eau pluviale restant à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

De plus, en cas de projet, opération d'aménagement, construction ou installation concernant une superficie urbanisée d'au moins un hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux fluides (Electricité – téléphone...)

La mise en souterrain des nouvelles installations de réseaux fluides (lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension...) ainsi que leurs branchements sont obligatoires sauf difficultés techniques.

ARTICLE UC 5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE UC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies ouvertes à la circulation des voitures, les constructions destinées au stationnement des véhicules automobiles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement au droit des entrées de garages, sauf impératif technique ou situation foncière irrémédiable à justifier.

Constructions autres que celles destinées au stationnement des véhicules automobiles : Néant.



ARTICLE UC. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Principes :

Aucune règle n'est fixée dans le cas de construction dont le mur ou la toiture donnant sur une limite séparative ne comporte pas de baie ou des baies sans vue.

Toutefois, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure au 2/3 de la différence de niveau entre ces deux points.

Exceptions :

Les piscines doivent être implantées en respectant une distance minimum de 2 mètres. Celle-ci se mesure par rapport au bord extérieur de la margelle.

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

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE UC. 9 - Emprise au sol

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE UC.10 - Hauteur des constructions

Les niveaux habitables ou non habitables enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

Principes :

- Les sous-sols enterrés sont interdits.
- La hauteur est fixée au maximum à 9 mètres au faitage.
- R + 1 dans le cas d'une construction avec toit terrasse ;
- De plus pour les habitations, le niveau habitable doit se trouver au minimum au niveau du fond de trottoir quand une partie du bâtiment se trouve à 10 m ou moins de distance du fond de trottoir.

Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

La hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Exceptions :

- La hauteur des annexes ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet [toiture comprise] de la construction ne doit pas excéder 3,50 m.
- Les équipements collectifs ou techniques pourront être exemptés de la règle de hauteur.



ARTICLE UC.11 - Aspect extérieur

Généralités :

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural ou environnemental (respect du développement durable, notion d'économie d'énergie, rationalisation des sources et ressources, utilisation de matériaux renouvelables...) qui se traduisent par un aspect particulier.

Toitures :

Forme de toitures

S'il existe une pente, elle doit reprendre la dominante des pentes du secteur, avec un minimum de 35° pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes.

Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, de changement de destination d'un bâtiment existant ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; elles pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures ou en cas de changement de destination d'un bâtiment existant. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 4 mètres ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Matériaux de couverture des toitures à pente

Sont interdites sur les bâtiments principaux et constructions neuves les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noir ou métal, brillant ou réfléchissant (sauf panneaux solaires), de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que les plaques translucides sauf pour les bâtiments agricoles ou d'activités.

L'utilisation de tôles peintes ou non, ou en polycarbonate translucide sera autorisé uniquement pour la couverture des annexes des habitations principales inférieures ou égales à 50 m² (garages, pergolas, abris de jardin, vérandas, etc...)

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le

ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE



Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65/m²) ou en ardoises conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

- en tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- en tuiles plates de grand format de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- en tuiles à emboîtement 14/m² minimum de tons vieillis nuancés ou en gris ardoisés
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que l'ardoise, le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents.

Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits de la même teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- L'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs,
- Les bardages d'aspect métallique.

Clôtures donnant sur les voies ou les espaces publics

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être adaptées à l'activité économique et lorsqu'elles sont composées de matériaux inesthétiques, tels que barbelés, grillages..., elles devront être doublées de haies vives dans les espaces visibles depuis les voies.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive (en privilégiant les plantations d'essences locales), surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par des haies vives en privilégiant les plantations d'essences locales
- Soit par l'alternance des dispositifs précédents

Les éléments de clôture maçonneries seront de la même teinte que les murs de façades des constructions.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.



Clôtures en limite séparative :

Elles seront constituées :

- Soit par des murs en pierre ou maçonnés
- Soit par :
 - Un grillage, surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0.40 m
 - Des grilles ou ferronneries surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0.40 m, le tout ne devant pas dépasser 1.90 m
 - Tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0.40 m, doublé ou non par une haie-vive en privilégiant les plantations d'essences locales
- Soit par des haies vives d'une hauteur maximum d'1.90 m, en privilégiant les plantations d'essences locales.

La hauteur totale, piliers et couvertines comprises ne dépassera pas 1.90 m.

Divers

Les citernes de gaz ou de mazout ou de récupération d'eaux pluviales seront masquées par des végétaux.

ARTICLE UC.12 - Stationnement des véhicules

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

Pour ce qui concerne l'habitat, il est exigé deux places de stationnement par logement, au-delà de 65 m2 de surface de plancher, et une place en dessous de ce seuil.

Exceptions :

Dans les cas de changement de destination ou d'extension d'un bâtiment existant et s'il existe une impossibilité technique ou foncière d'en réaliser deux, une seule place par logement seulement pourra être acceptée sur justification.

Pour les autres destinations, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

ARTICLE UC 13 Espaces libres et plantations

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le



ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC. 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de COS.

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le



ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

ZONE AU
Zone à urbaniser
dans le cadre d'un aménagement de
l'ensemble cohérent

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée réservée à l'urbanisation future de la commune. Principalement affectée à l'habitation, elle accepte toutefois une pluralité de fonctions (commerces, services...).

Elle ne pourra accueillir des constructions que si les conditions suivantes sont remplies :

- Les constructions entrent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone
- L'aménageur prend en charge les frais d'équipement correspondants.

D'autres conditions d'aménagement et d'équipement s'appliquant à cette zone figurent dans le document « orientations d'aménagement ».



SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- constructions à usage agricole
- installations classées soumises à autorisation
- constructions à usage industriel
- carrières, gravières ou sablières
- les entrepôts
- dépôt de matériaux et de véhicules inertes
- habitations légères de loisirs
- dépôt de véhicules
- lotissement à usage principal d'activités
- les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les stations de caravanes ou campeurs isolés

ARTICLE AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

Les affouillements et exhaussements sous condition qu'ils soient liés à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les exhaussements sont limités à 1 m de hauteur (mesurés à partir du niveau de la voirie) sauf pour la voirie et les installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Sont autorisés sous conditions :

- **qu'ils s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone,**
- **et, uniquement pour la zone AU située à « La Grande Corvée Pastey », que l'opération d'aménagement soit d'une superficie minimum de 2 ha** (surface du terrain qui va recevoir l'opération) ou que l'opération représente la totalité des espaces disponibles restant à urbaniser :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, bûchers, piscines, abris de jardin, vérandas, etc ...),

Les lotissements à usage principal d'habitation.

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation sont autorisées :

Les constructions et installations à usage :

- d'activités économiques, artisanales, commerciales, hôtelières, de bureaux et de services,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont soumises à déclaration.



SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les caractéristiques des accès charretiers doivent être adaptées à l'opération et notamment permettre de satisfaire aux règles de défense contre l'incendie, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la sécurité et à la circulation publique.

Sur un même tènement, un accès commun pourra être imposé à toutes les constructions implantées sur les parcelles issues de la division de la propriété d'origine.

Voirie

La voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés aux orientations d'aménagement.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques sont adaptées à l'ensemble des fonctions qu'elles assurent et en particulier à la nature et à l'intensité du trafic qu'elles supportent ou des opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur de la chaussée devra être au minimum de :

- 5,5 m pour les voies à doubles sens
- 3 m pour les voies à sens uniques.

La longueur des impasses est limitée à 150 m (tournebride compris).

Lorsqu'elles sont destinées à desservir plus de deux logements, les impasses comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi tour en une manœuvre soit : un carrefour en T ou un tourne bride de 9 m de rayon.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours, lorsqu'il s'agit d'une impasse provisoire qui sera prolongée dans le cadre d'une opération d'aménagement comprenant plusieurs phases ou en cas de situation irrémédiable à justifier.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes et des pistes cyclables doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles même lointaines.

ARTICLE AU 4 Desserte par les réseaux

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Pour les piscines, une disposition doit être prise pour éviter un retour d'eau vers le réseau d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le système public d'assainissement est interdite. Cette condition peut conduire à imposer un prétraitement des effluents non domestiques.

L'évacuation des eaux usées, des eaux de piscine non traitées, dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Les eaux de piscine doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel des terrains.

Les eaux pluviales propres telles que les eaux de toitures pourront être soit s :

- infiltrées sur la parcelle, si la nature du sol et du sous sol le permet,
- stockées dans des citernes, d'une capacité suffisante, de préférence enterrées pour une utilisation ultérieure,
- rejetées dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale.

Les eaux pluviales non propres seront collectées afin d'être traitées (dessableur, séparateur à hydrocarbures) avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel.

Le rejet d'eaux pluviales non propres, à laquelle s'ajouterait le rejet d'eaux pluviales propres qui n'aurait pu être géré sur la parcelle, dans le milieu naturel ou le réseau d'eau pluviale ne pourrait être supérieur à 10 l/s et par hectare de terrain ; l'éventuel raccordement au réseau d'eau pluviale restant à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.



De plus, en cas de projet, opération d'aménagement, construction ou installation concernant une superficie urbanisée d'au moins un hectare, le rejet des eaux pluviales est soumis à la réalisation de systèmes collecteurs, décanteurs et d'écrêtement pour des pluies de récurrence au minimum de 30 ans.

Réseaux fluides (Electricité – téléphone...)

La mise en souterrain des nouvelles installations de réseaux fluides (lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension...) ainsi que leurs branchements sont obligatoires afin de limiter l'atteinte à l'environnement, sauf difficultés techniques.

ARTICLE AU 5 Caractéristique des terrains

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

Principes :

Toute construction devra s'implanter par rapport à la voie de desserte véhicule de la façon suivante :

- Pour les constructions à destination de stationnement en respectant un recul d'au moins 6 m au droit des entrées de garage, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.
- Pour les autres constructions :
 - soit à l'alignement de la rue, sur au moins la moitié de la longueur de façade donnant sur la rue (hors garage),
 - Soit avec un recul d'au moins 3 m

Exceptions

- Des reculs autres que ceux définis aux § précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.
- Si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'équipements collectifs.

ARTICLE AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.



Toutefois, pour toutes les constructions, dans le cas de murs ou de toitures comportant des baies avec vue, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être également inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- . les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- . toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

Exceptions :

- Les abris de jardin ne sont pas soumis à un recul minimum à la condition qu'ils ne soient pas implantés dans la prolongation directe d'une baie située en rez-de-chaussée sur un terrain riverain à moins de 6 m de la limite séparative.
- Une seule construction par limite séparative est autorisée sur une longueur maximum de 15 m, dans le respect de la règle de hauteur.
- Les piscines doivent être implantées en respectant une distance minimum de 2 m. Celle-ci se mesure par rapport au trou de la piscine et non par rapport à la margelle.

ARTICLE AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle que simultanément les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE AU 9 Emprise au sol

Il n'est pas imposé de prescription particulière

ARTICLE AU 10 Hauteur des constructions

Principes :

Les niveaux habitables ou non habitables enterrés par rapport au terrain naturel sont interdits.

La hauteur est fixée au maximum à 9 mètres au faitage.

De plus pour les habitations, le niveau habitable doit se trouver au minimum au niveau du fond de trottoir quand une partie du bâtiment se trouve à 10 m ou moins de distance du fond de trottoir.

La hauteur se mesure comme suit :

- Si le bâtiment est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fonds de trottoir ou de l'accotement.
- Si le bâtiment se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

Dans les espaces « hameau de type village », la hauteur des bâtiments est limitée à deux niveaux habitables plus éventuellement un niveau aménagé dans les combles.



Exceptions :

La hauteur des abris de jardin et des tonnelles ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 2,50 m.

En dehors des espaces « hameau du village », les nouvelles constructions édifiées en limite séparative ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin).

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les petits bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE AU 11 Aspect extérieur

Généralités

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant un réel dialogue architectural ou environnemental (respect du développement durable, notion d'économie d'énergie, rationalisation des sources et ressources, utilisation de matériaux renouvelables...) qui se traduisent par un aspect particulier.

Toitures

Formes de toitures

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 35° pour les constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures-terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux d'habitation ; les toitures-terrasses pourront toutefois être admises s'il s'agit d'éléments de liaison entre toitures. Les toitures-terrasses devront être inaccessibles si elles sont à une distance de 4 mètres ou moins de la propriété riveraine et qu'elles permettent une vue sur la propriété riveraine.

Matériaux de couverture des toitures à pente

Sont interdites sur les bâtiments principaux et constructions neuves les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, ou en tout matériau de couleur noir ou métal, brillant ou réfléchissant (sauf panneaux solaires), de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que les plaques translucides.

L'utilisation de tôles peintes ou non, ou en polycarbonate translucide sera autorisé uniquement pour la couverture des annexes des habitations principales inférieures ou égales à 50 m² (garages, pergolas, abris de jardin, vérandas, etc...).

Matériaux et couleurs

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les murs de clôture en aggloméré, ou en brique qui ne sont pas de parement, devront être enduits dans la même teinte que la construction principale.

Sont interdits :

- ⇒ les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- ⇒ l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs,
- ⇒ les bardages d'aspect métallique
- ⇒ les plaques translucides sauf pour les bâtiments d'activités et pour les vérandas et toits de piscines.

Clôtures donnant sur les voies ou les espaces publics

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive (en privilégiant les plantations d'essences locales), surmontant une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0,60 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.
- soit par des haies vives en privilégiant les plantations d'essences locales, d'une hauteur maximum d'1,60 m.
- Soit par l'alternance des dispositifs précédents.

Les éléments de clôture maçonnés seront de la même teinte que les murs de façades des constructions principales.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.



Clôtures en limite séparative

Elles seront constituées :

- Soit par des murs en pierre ou maçonneries
- Soit par :
 - Un grillage, surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0.40 m
 - Des grilles ou ferronneries surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0.40 m, le tout ne devant pas dépasser 1.90 m
 - Tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non une murette d'une hauteur maximale de 0.40 m, doublé ou non par une haie-vive en privilégiant les plantations d'essences locales
- Soit par des haies vives d'une hauteur maximum d'1.90 m, en privilégiant les plantations d'essences locales.

La hauteur totale, piliers et couvertines comprises ne dépassera pas 1.90 m.

Divers

Les citernes de gaz ou de mazout ou de récupération d'eaux pluviales doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte. Elles pourront notamment être masquées par des végétaux.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, doivent se marier avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE AU 12 Stationnement des véhicules

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

Les places de stationnement exigées à cet article devront respecter les dimensions suivantes :
6 m x 3 m.

Pour toute création de logement, il est exigé un minimum de :

1 place pour les logements de moins de 50 m² de SHON ← dont 1 facilement accessible depuis l'espace public dans les opérations d'ensemble.

2 places pour les logements entre 50 m² et 100 m² de SHON ← dont 1 facilement accessible depuis l'espace public dans les opérations d'ensemble.

3 places pour les logements de plus de 100 m² de SHON ← dont 1 facilement accessible depuis l'espace public dans les opérations d'ensemble.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, une place visiteur dans la voirie ou facilement accessible depuis la voie publique pour 3 logements créés est imposée.

Pour les autres destinations, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le



ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

ARTICLE AU 13 Espaces libres et plantations

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

SECTION 3 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. exprime le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain.

Principe :

Sous réserve du respect des règles énoncées dans les articles précédents et des servitudes éventuelles qui peuvent grever le terrain, le C.O.S. ne pourra excéder 0,30.

Exceptions :

La limite du C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire, hospitalier, ni aux équipements d'infrastructure.

En cas de division d'une propriété et si les droits de construire sur la propriété ne sont que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division et dans la limite du C.O.S. appliqué respectivement sur chaque nouvelle parcelle.

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le



ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

ZONE AUS

Zone à urbaniser à terme

VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée ou insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation n'est prévue qu'à moyen ou long terme et subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. La vocation principale de cette zone sera l'habitat.



SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUS 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles autorisées à l'article 2.

Article AUS 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec la proximité d'un quartier d'habitation et sous réserve qu'ils ne compromettent pas le développement cohérent du reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les exhaussements et affouillements de sol y afférents et ceux nécessaires à la réalisation des bassins de rétention des opérations d'urbanisme.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUS 3 Accès et voirie

Sans objet.

Article AUS 4 Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article AUS 5 Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article AUS 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes la circulation des voitures.

Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Envoyé en préfecture le 03/12/2021

Reçu en préfecture le 03/12/2021

Affiché le



ID : 021-212103196-20211125-DEL20211125N1-DE

Article AUS 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.

Article AUS 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article AUS 9 Emprise au sol

Sans objet.

Article AUS 10 Hauteur des constructions

Sans objet.

Article AUS 11 Aspect extérieur

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter les principes d'aspect extérieur énoncés dans le règlement de la zone à urbaniser AU.

Article AUS 12 Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article AUS 13 Espaces libres et plantations

Sans objet.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUS 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet.