



**Metz Métropole**

Commune de  
**SAINT-JULIEN-lès-METZ**

**P.L.U.**

Plan Local d'Urbanisme

Approbation initiale du PLU : 12 Juillet 2016

Dernière procédure :

Modification n°2 approuvée le 05/07/2021

**Règlement /**



## TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME SAINT-JULIEN-LÈS-METZ

<b>Approbation initiale du PLU</b>	<b>DCM</b>	<b>12-07-2016</b>
<b>Mise à jour n°1 du PLU</b>	<b>AM</b>	<b>03-11-2016</b>
<b>Mise à jour n°2 du PLU</b>	<b>AM</b>	<b>25-04-2017</b>
<b>Modification n°1 du PLU</b>	<b>BC</b>	<b>05-02-2018</b>
<b>Mise à jour n°3 du PLU</b>	<b>AM</b>	<b>11-12-2018</b>
<b>Modification simplifiée n°1 du PLU</b>	<b>DBM</b>	<b>10-02-2020</b>
<b>Modification n°2 du PLU</b>	<b>DBM</b>	<b>05-07-2021</b>

- \* AM : Arrêté Municipal/Métropolitain
- \* DCM : Délibération du Conseil Municipal
- \* BC : Bureau Communautaire
- \* DBM : Délibération du Bureau Métropolitain

# TABLE DES MATIERES

## TITRE I

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
-------------------------------------	----------

## TITRE II

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>19</b>
---	-----------

### CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UA.....	21
--	----

### CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UB.....	29
--	----

### CHAPITRE 3

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UC.....	39
--	----

### CHAPITRE 4

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UCA .....	47
--	----

### CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UD .....	57
---	----

### CHAPITRE 6

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UE .....	63
---	----

### CHAPITRE 7

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UX.....	69
--	----

### CHAPITRE 8

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UXA .....	75
--	----

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 83**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUA ..... 85

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUB ..... 91

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUC ..... 97

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....103**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE A ..... 105

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE N ..... 111

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....118**

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES



## Article 1 Champs d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Julien-lès-Metz, il se substitue au règlement du plan d'occupation des sols.

## Article 2 Principes généraux

### > Division du territoire en zones

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable.

Le règlement graphique délimite notamment :

Les **zones urbaines**, dites "**zones U**". Sont 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.

Les **zones à urbaniser** dites "**zones AU**". Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâti ou insuffisamment viabilisés de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On peut distinguer deux types de zones à urbaniser :

- La **zone 1AU** est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.
- La **zone 2 AU** est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.  
Le PLU de Saint-Julien-lès-Metz ne compte pas de zone 2 AU.

Les **zones agricoles** sont dites "**zones A**". Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

En zone A, seules peuvent être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement

Les **zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**". Sont 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 et espaces 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.

En zone N, peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à

des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### > Structure générale du règlement écrit

Le **titre I « Dispositions générales »** rappelle les dispositions applicables en vertu des textes autres que le règlement de PLU proprement dit et énonce des dispositions et des définitions communes applicables à l'ensemble du territoire couvert par le règlement écrit du PLU.

Le **titre II** précise les « **Dispositions applicables aux zones urbaines** » ;

Le **titre III** les « **Dispositions applicables aux zones à urbaniser** » ;

Le **titre IV** les « **Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles** ».

Ces titres comportent autant de chapitres que de zones et chaque chapitre contient l'ensemble des règles du PLU applicables à une zone donnée.

Le règlement écrit fixe, avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

#### > Articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

#### > Cas particulier de l'application des articles 1 et 2

Ces articles distinguent les types de constructions définis en fonction de leur destination (habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt) ainsi que les autres types d'occupation et d'utilisation du sol.

L'article 1 énumère les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans la zone.

L'article 2 énumère les occupations et utilisations du sol qui ne sont autorisées que si elles respectent les conditions particulières qu'il énonce.

#### > La notion de « terrain » ou « d'unité foncière »

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « terrain », appelé aussi « unité foncière », c'est-à-dire à « l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire » au sein d'une même zone.

## Article 3 Prévention des risques naturels et technologiques

### 3.1 Prévention des risques naturels

En zone d'aléa fort, l'inconstructibilité est la règle, sauf exceptions.

#### > Zones inondables de la Moselle et du ruisseau de Vallières

Les secteurs signalés aux documents graphiques par une trame « gris clair » sont concernés par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi).

### > Zones de mouvements de terrain des côtes de Moselle et du ruisseau de Vallières

Un Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) touche une grande partie du territoire communal. Les secteurs de côtes concernés (côtes de Moselle et du ruisseau de Vallières, et abords du fort et de Grimont) sont repérés sur les documents graphiques par une trame gris moyen.

### > Retrait et gonflement des argiles

La commune de Saint-Julien-lès-Metz est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. La carte et le fascicule de recommandations sont annexés au dossier du PLU.

## 3.2 Prévention des risques technologiques

Sans objet.

## Article 4 Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques

### 4.1 Terrains cultivés à protéger et inconstructibles des zones urbaines

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception des abris de jardin, dans la limite de 12 m<sup>2</sup> de surface et d'un abri de jardin par unité foncière.

### 4.2 Modalités de consultation du Service Régional de l'Archéologie

Les modes de saisine de la DRAC (Service Régional de l'Archéologie) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du code du patrimoine. Les demandes de permis d'aménager de plus de 3 hectares, de création de ZAC de plus de 3 hectares, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux de plus de 10 000 m<sup>2</sup> visés à l'article R. 523-5 du code du patrimoine doivent systématiquement être transmises pour avis au préfet de région (DRAC).

Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de lotissements et de ZAC de moins de 3 hectares, d'autorisation d'installation et de travaux divers ainsi que les demandes de travaux visés aux 1° et 4° de l'article R 523-5 du code du patrimoine doivent être transmises pour avis au préfet de région en fonction des zonages et des seuils définis dans l'arrêté préfectoral n°256 en date du 07 juillet 2003 ;

L'article L425-11 du code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations archéologiques préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.

En application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service Régional de l'Archéologie), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du code pénal. Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L 524-1 à L 524-16 du code du patrimoine et de l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

### 4.3 Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques,
- les clôtures, ainsi que les infrastructures de déplacement, ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la faune,
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



#### > Préservation des berges des cours d'eau

Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite des cours d'eau ou fossés.

En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des fossés et ruisseaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumis à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondations » s'appliquent sur ces espaces.

### 4.4 Espaces boisés classés (EBC)

#### > Classement des emprises en espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme les concernant.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces éléments sont identifiés par le symbole suivant :



#### > Recul des constructions par rapport aux espaces boisés classés

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones dans le présent règlement, et sauf disposition contraire portée au règlement graphique, toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Toutefois :

- cette obligation de recul n'est pas applicable par rapport aux espaces boisés classés situés dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) ;
- les piscines et les abris de jardin peuvent être implantés à l'intérieur de cette marge de recul, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement ;
- si leur nature le justifie, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait moindre par rapport aux espaces boisés classés ;

- les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions qui précèdent peuvent faire l'objet d'une transformation, à condition que celle-ci n'ait pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale.

## **Article 5 Dispositions applicables à certains articles du règlement de chacune des zones**

### **5.1 Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions**

Seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 et 8 des dispositions particulières du règlement de chacune des zones ou dans les documents graphiques :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures dans la limite de 1,50 mètre maximum ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface.

### **5.2 Éléments non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions pour l'application du présent règlement (article 9)**

Pour les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines non couvertes, quelle que soit leur surface ;
- les terrasses de plain-pied.

### **5.3 Recul des constructions par rapport aux voies de circulation**

#### **> Voies de circulation automobile :**

En dehors de la zone urbanisée de la commune, toute construction doit être implantée au-delà d'une marge de recul définie par rapport aux axes de circulation selon les critères suivants :

- 75 mètres par rapport à l'alignement de la RD 1.
- 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD 3.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

**> Voie de circulation des piétons et cyclistes :**

Toute construction doit être implantée à 1,5 m au moins de l'axe des cheminements et sentiers réservés aux piétons et aux deux-roues.

**5.4 Mode de calcul de la hauteur des constructions (article 10 notamment)**

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la distance comptée entre le niveau le plus bas du terrain naturel de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement et l'égout de toiture ou le faîtage ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction.

**5.5 Abris de jardins**

La construction d'abris de jardin (cf. définitions) est autorisée à concurrence d'un abri de jardin par unité foncière.

**5.6 Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble**

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

**Article 6 Obligations en matière de stationnement**

Dispositions applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU.

**6.1 Stationnement des véhicules automobiles**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet, pour toute construction nouvelle ou extension de construction existante dans les conditions suivantes :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Habitation	Par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup>	1
Hébergement hôtelier	Par tranche de 30 m <sup>2</sup>	1
Bureaux	par tranche entamée de 30 m <sup>2</sup>	1
Commerce	- commerce ≤ 160 m <sup>2</sup>	0
	- commerce > 160 m <sup>2</sup> : Par tranche entamée de 40 m <sup>2</sup> supplémentaires	1
Artisanat	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup>	1
Industrie	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup>	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m <sup>2</sup>	1

<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.	-
<b>Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus</b>	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-

Les surfaces de référence sont surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 500,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le constructeur devra réaliser en plus du quota défini par la grille ci-dessus des places banalisées et librement accessibles permettant l'accueil de visiteurs à raison d'une place par tranche de 350,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 500 m<sup>2</sup>. Dans ce cas, le stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour les opérations non prévues dans cette grille, la règle applicable est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Dans ce cas, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins effectifs de ces opérations en tenant compte des activités engendrées et notamment :

- Le rythme et le taux de fréquentation ;
- La situation géographique au regard des parkings publics et des infrastructures de transports en commun existantes à proximité ;
- Le taux de foisonnement envisageable avec les autres activités situées à proximité.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ou la contribution en vue de l'amélioration du réseau des Transports Collectifs.

## 6.2 Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, d'extension, de rénovation ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

### > Constructions et locaux destinés à l'habitation

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Dans le cas contraire, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m<sup>2</sup> par logement ;

- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est calculée selon le ratio prévu au point « b », après déduction du nombre de logements concernés par le point « a ».

**> Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif**

La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :

- 5 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher de moins de 500 m<sup>2</sup>,
- 10 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher de 500 à 1 000 m<sup>2</sup>,
- Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup>, de 25 m<sup>2</sup> par tranche de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

## Article 7 Cas particuliers

### 7.1 Mise en conformité des constructions existantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation de la révision du PLU n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, il peut faire l'objet de travaux sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale, ni de créer de nouvelles non-conformités.

On autorise également les travaux entrepris pour améliorer la performance énergétique de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

L'extension limitée, à savoir 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et de surface de plancher, est autorisée à condition d'être réalisée une seule fois.

#### Cas de parcelles ayant une configuration particulière :

Dans le cas de démolition/reconstruction d'un bâtiment non conforme aux dispositions du présent règlement, la nouvelle construction pourra être réalisée selon les mêmes dispositions que la précédente construction (implantation, emprise, ...), sous réserve de ne pas aggraver la situation initiale, ni créer de nouvelles non-conformités.

### 7.2 Adaptations mineures

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

### 7.3 Reconstructions après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### 7.4 Fonds de parcelle

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites latérales.

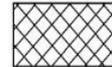
## Article 8 Emplacements réservés

Signalés sur le plan par un graphisme particulier, les terrains ainsi réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future, de garantir leur disponibilité.

**Les bénéficiaires des emplacements réservés** sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

**L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée** : tout aménagement ou construction est interdit, sauf ceux à caractère précaire et ceux pour lesquels la réserve a été prescrite.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant :



En vertu de l'article L123-2-b du Code de l'Urbanisme, **des emplacements réservés sont signalés sur les plans de zonage pour la réalisation de logements aidés.**

Ces emplacements sont identifiés par le symbole suivant :



## Article 9 Définitions

### > Abris de jardin

Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, d'emprise maximale de 12 m<sup>2</sup> et sans étage, d'une hauteur de 3 mètres maximum comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit, installé dans un jardin. S'il est annexé à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

### > Accès

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique.

### > Acrotère

Muret situé en bordure d'une toiture terrasse.

### > Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.

Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie commune ouverte à la circulation automobile se substitue à la définition de l'alignement.

« L'alignement ou la limite qui s'y substitue » : la limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

**> Bâtiment ou construction annexe**

Contigüe ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

**> Bâtiment ou construction principale**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**> Chien-assis**

Un chien-assis est une lucarne retroussée couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du rampant principal.

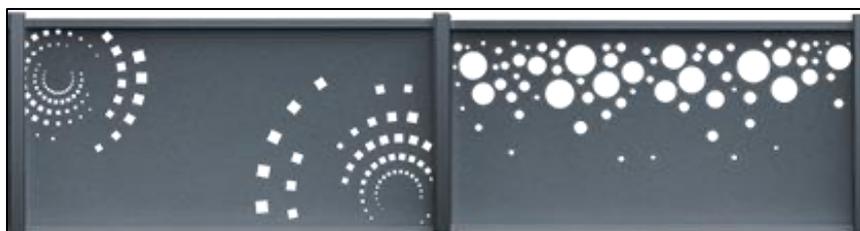
**> Claire-voie (dispositif à)**

Se dit d'un ouvrage (clôture, garde-corps) composé d'éléments espacés (2 cm minimum) qui laissent passer le jour et permettent une perméabilité visuelle (barreaux, grillage, treillage, ...). Cela correspond par exemple aux clôtures suivantes, présentées à titre d'illustration :





Par contre, la définition ne correspond pas aux clôtures suivantes, qui ne sont pas admises :



**> Clôture**

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

**> Egout de toit**

Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.

**> Emprise au sol**

L'emprise au sol d'un bâtiment est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**> Etage attique**

Etage, en retrait d'un étage courant d'un immeuble, situé au-dessus de l'entablement ou du dernier étage. Ce niveau est disposé en retrait minimum de 1,50 mètre de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter 50% maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau.

**> Limites séparatives**

Ce sont les limites de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.

**> Lucarne de toit**

Définit tout ouvrage de toiture proéminent, qui recouvre un châssis vitré vertical. La lucarne est à deux ou trois pentes lorsque la ligne de faîte est perpendiculaire au faitage de la toiture principale. La lucarne rampante comporte une pente unique plus faible, mais de même sens que celle du rampant principal.

**> Hauteur relative**

On appelle hauteur relative ou prospect, le maximum de hauteur admissible pour un bâtiment calculée en fonction de la distance entre le point de base de cette hauteur maximale et un point de référence donné (limite parcellaire ou autre bâtiment ou construction par exemple).

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UA

- **Zone UA** : Zone centre du village

Cette zone est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER mouvements de terrain) valant Plan de Prévention des Risques naturels ainsi que par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

#### **Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village ;
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

## Article UA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

### 2.1 Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti traditionnel du village ;
- les constructions destinées aux bureaux, à condition qu'ils abritent des activités compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances ;
- les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- les démolitions, à condition qu'elles ne concernent pas des immeubles possédant un intérêt architectural ou historique ;
- les abris de jardin dans la limite d'un seul par unité foncière.

Dans tous les cas, les constructions sont autorisées à condition d'être édifiées sur des terrains ayant une façade sur les rues suivantes :

- Rue du Général Diou,
- Rue Georges Hermann,
- Rue de la Fontaine,
- Rue Joseph Aubry,
- Rue de la Paix.

Sur les autres rues et chemins, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée sont autorisées.

### 2.2 Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

## Article UA 3 Accès et voirie

### 3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

Des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

### 3.2 Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## Article UA 4 Desserte par les réseaux

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

## Article UA 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

### 6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée ainsi que les piscines non couvertes sont autorisées.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

Les autres constructions ne peuvent être implantées en avant de la façade des constructions voisines

les plus proches.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

## **6.2 Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques**

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions annexes peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et la limite de l'emprise publique.

## **6.3 Parcelles d'angle**

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), l'implantation des constructions doit répondre aux règles suivantes :

- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicule et/ou piéton, à la construction doit observer un retrait de 5 mètres ;
- les autres façades peuvent être implantées à l'alignement en cas de façade aveugle ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

## **Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure à 13 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite latérale ou au fond de l'unité foncière devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, les constructions annexes dont la hauteur du terrain naturel à l'égout du toit est inférieure ou égale à 2,50 mètres peuvent être implantées sur la limite séparative.

Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées, afin de réaliser un ensemble cohérent avec les immeubles existants, notamment dans le cas de dent creuse ou de parcelle de faible profondeur ayant sur ses trois côtés des constructions jouxtant les limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum égale à la demi-somme des hauteurs sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction annexe en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UA 9 Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le cas de contraintes liées à la configuration ou à une superficie de l'unité foncière inférieure à 300 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol totale des constructions peut être portée à 80% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les piscines non couvertes à concurrence de 60 m<sup>2</sup> et les abris de jardin tels que définis dans les dispositions générales, dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UA 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère, et à 10 mètres au faitage ou au point le plus haut de la construction.

Sauf disposition particulière fixée à l'article 7, la hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée à concurrence de 3 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

Dans le cadre d'une construction existante dont la hauteur excède celle fixée par les règles ci-dessus, la hauteur maximale autorisée est la hauteur existante à la date de l'approbation du PLU.

Dans le cas de dent creuse, la corniche (ou égout du toit) de la construction projetée ne doit pas dépasser la corniche (ou égout du toit) de la construction voisine la plus haute.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## **Article UA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol,
- Les clôtures.

### 11.1 Volumes et toitures

Les caractéristiques principales du village doivent être conservées, la continuité des volumes des constructions et des murs de clôtures, ainsi qu'une architecture "modeste" utilisant des matériaux traditionnels.

Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.

Les chiens-assis et lucarnes de toit sont interdits.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge ou terre cuite ou de matériaux en ayant l'aspect et doivent présenter deux pans avec le faîtage parallèle à la rue. Pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faîtage pourra être autorisée.

Les toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées pour les extensions et les annexes sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les constructions existantes et la composition urbaine.

En cas de reconstruction, les matériaux de couverture d'origine, ou similaires, peuvent être réutilisés lorsque les structures et charpentes ont été calculées en fonction des dits matériaux.

Les équipements solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Sur les pans de toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec les percements des façades.

### 11.2 Façades

Le traitement architectural de la (ou des) façade(s) sur rue doit s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Les enduits doivent être de type enduit traditionnel à la chaux ou d'aspect semblable.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Le recouvrement des parties de façade avec des bardages, type matière plastique ou élément de frise divers est interdit.

Le recouvrement des parties maçonnées des façades par de la peinture est interdit, ainsi que tout façonnage destiné à évoquer la pierre ou d'autres matériaux traditionnels.

Sur rue, il est interdit de :

- tronquer en totalité ou en partie la façade ;
- ajouter des éléments d'architecture en saillie de type balcon, terrasse ou loggia ;
- supprimer les volets bois existants ;
- poser des éléments saillants rapportés de type antennes, paraboles satellites, climatiseurs et cheminées de chaudière.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Les panneaux solaires et capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés en façades lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

### 11.3 Adaptation au sol des constructions

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties et de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

### 11.4 Clôtures

Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain.

- Clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par des haies végétales (haie taillée ou haie libre dont la hauteur moyenne peut varier entre 1,50 et 2,00 mètres), éventuellement doublées par un grillage ;
- par des murets avec enduit traditionnel.

Dans la rue du Général Diou, les murets n'excéderont pas 0,40 mètre de hauteur.

Dans les autres rues, les murets ou murs peuvent varier entre 0,40 mètre et 1,50 mètre de hauteur.

Les murs de clôture maçonnés existants doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain.

- Clôtures en limite séparative :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage posé sans maçonnerie apparente ou posé sur un muret de 0,20 mètre de hauteur maximum, la hauteur totale ne dépassant pas 2,00 mètres.
- par un ouvrage en maçonnerie, enduit sur les deux faces, d'au moins 25 cm d'épaisseur et d'une hauteur maximale de 2,00 mètre depuis le sol naturel.

Sur la rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation, les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte et les panneaux en bois (type claustra, canisses...) sont interdits.

Les usoirs doivent rester libres de tout aménagement, toute réalisation de type muret de clôture ou jardin aménagé est interdite.

## Article UA 12 Stationnement des véhicules

Pas de prescription

### **Article UA 13** Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

### **Article UA 14** Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

### **Article UA 15** Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescription

### **Article UA 16** Infrastructures et réseaux de communications électroniques

#### **Fibre optique**

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UB

- **Zone UB** : zone située le long des rues François Simon et Jean Burger

La zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations) et par un Plan d'Exposition aux Risques (PER mouvements de terrain) valant Plan de Prévention des Risques naturels ainsi que par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. « Orientations Particulières d'Aménagement »), l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas énoncés.

#### **Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village.
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

## Article UB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**2.1** Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et qu'elles s'intègrent dans des constructions dont l'architecture s'inscrit en cohérence avec le bâti environnant du village ;
- les constructions destinées aux bureaux, à condition qu'elles abritent des activités compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances ;
- d'artisanat, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- les constructions admises ci-dessus, à condition qu'elles participent et s'inscrivent dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment la topographie des terrains et la qualité du paysage environnant ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- les abris de jardin à raison d'un seul par unité foncière.

### 2.2 Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

## Article UB 3 Accès et voirie

### 3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

Des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

### 3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres,

il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## **Article UB 4 Desserte par les réseaux**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

### **4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution**

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

## **Article UB 5 Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

## **Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile**

- Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBa et UBc :

Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée sont autorisées.

- Dans les secteurs UBa et UBc uniquement :

Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée sont autorisées.

- Dans l'ensemble de la zone UB :

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches.

Dans les autres cas, la façade sur rue des constructions principales doit être implantée en recul de 5 mètres minimum de la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBc.

Les autres constructions ne peuvent être implantées en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

## **6.2 Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques**

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions annexes peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et la limite de l'emprise publique.

## **6.3 Parcelles d'angle**

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), l'implantation des constructions doit répondre aux règles suivantes :

- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicule et/ou piéton, à la construction doit observer un retrait de 5 mètres ;
- les autres façades peuvent être implantées à l'alignement en cas de façade aveugle ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb.

## **Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'il existe joutant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante. La nouvelle construction peut alors avoir la même limite d'implantation arrière ou ne pas dépasser une profondeur de 12 mètres. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBc.

Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, peut être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives.

Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, les constructions annexe en rez-de-chaussée peuvent être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas dépasser 2,50 m de hauteur comptés sur la limite du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit.

Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées, afin de réaliser un ensemble cohérent avec les immeubles existants, notamment dans le cas de dent creuse ou de parcelle de faible profondeur ayant sur ses trois côtés des constructions joutant les limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum égale à la demi-somme des hauteurs sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction annexe en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UB 9 Emprise au sol maximale des constructions**

> dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBa et UBb :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le cas de contraintes liées à la configuration ou à une superficie de l'unité foncière inférieure à 400 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50 % de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

> dans le secteur UBa uniquement :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de superficie totale de l'unité foncière.

> dans le secteur UBb uniquement :

Pas de prescription.

> dans l'ensemble de la zone UB :

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les piscines non couvertes à concurrence de 60 m<sup>2</sup> et les abris de jardin tels que définis dans les dispositions générales, dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UB 10 Hauteur maximale des constructions**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

> dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBa et UBb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère, et à 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

> dans le secteur UBa uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère et à l'aplomb de celui-ci, et à 17 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

> dans le secteur UBb uniquement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère et à 15 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

> dans l'ensemble de la zone UB :

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## **Article UB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, constructions annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol,
- les clôtures.

### **11.1 Volumes et toiture**

Les toitures doivent être couvertes de manière dominante par des tuiles ou des matériaux en ayant l'aspect. Le faitage des toitures à pans sera parallèle à la rue, toutefois, pour des raisons de cohérence architecturale avec les constructions existantes, une orientation différente du faitage pourra être autorisée.

Les toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées pour les constructions neuves, les extensions et les annexes sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage et la composition urbaine du quartier.

Les matériaux de type cuivre, zinc, bac acier ou verre (ou matériaux translucides ayant l'aspect du verre) peuvent être utilisés ponctuellement.

En cas de reconstruction, les matériaux de couverture d'origine, ou similaires, peuvent être réutilisés lorsque les structures et charpentes ont été calculées en fonction des dits matériaux.

Les équipements solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Sur les pans de toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec les percements des façades.

### **11.2 Façades**

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les constructions ne doivent pas présenter de façade uniforme sur une longueur supérieure à 20 mètres.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Les panneaux solaires et capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés en façades lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Les éléments saillants rapportés de type antennes, paraboles satellites, climatiseurs et cheminées de chaudière fixés en façade sur rue sont à proscrire.

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

### 11.3 Adaptation au sol des constructions

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties et de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

### 11.4 Clôtures

Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain ou être "en escalier", réalisées selon l'un des deux schémas possibles suivants :



La hauteur de la clôture est mesurée perpendiculairement à la pente ou à l'aplomb vertical en tout point de la clôture.

Les clôtures sur rue seront constituées soit ;

- de murs pleins ;
- de murs bahut qui ne devront pas dépasser 0,60 mètre de hauteur, accompagnés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf panneaux rigides grillagés qui sont interdits) ou d'une haie végétale,
- de haies végétales (taillées ou libres), éventuellement doublées par un grillage, dont la hauteur peut varier entre 1,50 et 2,00 mètres.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage posé sans maçonnerie apparente ou posé sur un muret de 0,20 mètre de hauteur maximum, la hauteur totale ne dépassant pas 2,00 mètres.

Sur la rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation, les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte et les panneaux en bois (type claustra, canisses...) sont interdits.

## Article UB 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## Article UB 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UBb. Cette disposition est fixée à 25 % dans le secteur UBc.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

## **Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Article UB 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

## **Article UB 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

### **Fibre optique**

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.



## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UC

- **Zone UC** : zone urbanisée intégrant les extensions récentes de la commune destinées principalement à une vocation d'habitat.

La zone est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER mouvements de terrain) valant Plan de Prévention des Risques naturels, par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations – ruisseau de Vallières) ainsi que par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

#### Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village ;
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

## Article UC 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

**2.1** Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité ;
- les constructions destinées aux bureaux, à condition qu'ils abritent des activités compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les installations classées, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- les abris de jardin à raison d'un seul par unité foncière.

### 2.2 Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

## Article UC 3 Accès et voirie

### 3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant.

Des accès supplémentaires peuvent être autorisés afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU mais ne disposant pas d'un accès direct sur une voie publique peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations, de transformations ou d'extension, sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Hors agglomération, les accès individuels nouveaux sont interdits sur la RD2 et la RD3.

### 3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## Article UC 4 Desserte par les réseaux

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

## Article UC 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

### 6.1 Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Toute construction principale nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules les constructions annexes en rez-de-chaussée sont autorisées.

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, toute construction doit se situer en recul de 5 mètres minimum de la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou à la limite qui s'y substitue.

Une implantation différente peut être autorisée, lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7 du présent règlement, et qu'elle participe harmonieusement à la composition de la rue ou à un ensemble de constructions.

Les autres constructions ne peuvent être implantées en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

Le long de la rue Georges Hermann, le retrait peut être ramené à 3 mètres.

Dans le secteur UC (ancien lotissement Grimont), toute construction doit observer un retrait de 15 mètres minimum par rapport à la RD3 et à l'Allée du Château.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

## **6.2 Implantation par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques**

Par rapport aux voies qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile et aux autres emprises publiques, sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, les constructions annexes peuvent être implantées soit en limite du domaine public, soit en retrait de 3 mètres minimum, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Les constructions annexes de moins de 3 mètres de hauteur (comptés à partir du terrain naturel au point le plus haut de la construction), ainsi que les piscines non couvertes, peuvent être édifiées en limite.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à la limite de l'emprise publique. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et la limite de l'emprise publique.

## **6.3 Parcelles d'angle**

Pour les unités foncières qui présentent au moins deux limites adjacentes et attenantes au domaine public (angle de deux voies publiques ou angle d'une voie publique et d'un espace public), l'implantation des constructions doit répondre aux règles suivantes :

- la ou les façades qui comprennent l'accès ou les accès principaux, véhicule et/ou piéton, à la construction doit observer un retrait de 5 mètres ;
- les autres façades peuvent être implantées à l'alignement en cas de façade aveugle ou en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

## **Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante. La nouvelle construction peut alors avoir la même limite d'implantation arrière, ou ne pas dépasser une profondeur de 12 mètres.

Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la distance comptée horizontalement de tout point de la nouvelle construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, sauf :

- dans le cas d'un terrain ayant une largeur sur rue inférieure ou égale à 12 mètres,
- dans le cas d'une annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

Dans ces deux cas, on autorise l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives, y compris s'il n'existe pas de mur pignon en attente.

Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées :

- afin de réaliser un ensemble cohérent avec les constructions existantes et compatibles avec la structure générale de la zone,
- dans le cas de dent creuse ou de parcelle de faible profondeur ayant sur ses trois côtés des constructions jouxtant les limites séparatives.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6, les constructions annexes doivent être édifiées avec un retrait égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, toutefois, les constructions annexes dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 2,50 mètres peuvent être implantées sur la limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent respecter une distance minimum égale à la demi-somme des hauteurs sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction annexe en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC 9 Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le cas de contraintes liées à la configuration particulière ou à une superficie de la parcelle ou de l'unité foncière inférieure à 400 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50 % de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines non couvertes à concurrence de 60 m<sup>2</sup> et les abris de jardin tels que définis dans les dispositions générales (article 9), dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère, et à 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

Sauf disposition particulière fixée à l'article 7, la hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres comptés du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## **Article UC 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, constructions annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol,
- les clôtures.

Les constructions pastiches d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

### **11.1 Volumes et toiture**

La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention particulière doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les toitures doivent être couvertes de manière dominante par des tuiles ou des matériaux en ayant l'aspect.

Les toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées pour les constructions neuves, les extensions et les annexes sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage et la composition urbaine du quartier.

Les matériaux de type cuivre, zinc, bac acier ou verre (ou matériaux translucides ayant l'aspect du verre) peuvent être utilisés ponctuellement.

En cas de reconstruction, les matériaux de couverture d'origine, ou similaires, peuvent être réutilisés lorsque les structures et charpentes ont été calculées en fonction des dits matériaux.

Les équipements solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Sur les pans de toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec les percements des façades.

### **11.2 Façades**

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

Les panneaux solaires et capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés en façades lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Les éléments saillants rapportés de type antennes, paraboles satellites, climatiseurs et cheminées de chaudière fixés en façade sur rue sont à proscrire.

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

### 11.3 Adaptation au sol des constructions

L'adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties et de limiter les affouillements et exhaussements du sol.

### 11.4 Clôtures

- Les clôtures sur rue seront constituées soit :
  - de haies végétales (taillées ou libres), éventuellement doublées par un grillage (côté parcelle privative), dont la hauteur peut varier entre 1,50 et 2,00 mètres ;
  - de murets pleins enduits qui devront ne pas dépasser 0,60 mètre de hauteur, accompagnés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf panneaux rigides grillagés qui sont interdits) ou d'une haie végétale dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,50 mètres.

Les parties maçonnées et les différents composants de la clôture devront être réalisés en harmonie avec le traitement du corps de bâtiment principal.

Lorsqu'il existe une cohérence de traitement des clôtures dans la rue, les nouvelles clôtures devront être édifiées suivant des dispositions similaires.

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage posé sans maçonnerie apparente ou posé sur un muret de 0,20 mètre de hauteur maximum, la hauteur totale ne dépassant pas 2,00 mètres.

Toutes les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain ou être "en escalier", réalisées selon l'un des deux schémas possibles suivants :



La hauteur de la clôture est mesurée perpendiculairement à la pente ou à l'aplomb vertical en tout point de la clôture.

Sur la rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation, les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte et les panneaux en bois (type claustra, canisses...) sont interdites.

## Article UC 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## Article UC 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

#### **Article UC 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

#### **Article UC 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

#### **Article UC 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

##### **Fibre optique**

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UCA

- **Zone UCA** : Secteur résidentiel correspondant à l'ancienne ZAC de Saint-Julien- Vallières

Cette zone est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques Inondations et Mouvements de Terrains ainsi que par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

#### Article UCA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

> Dans l'ensemble de la zone UCA :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du quartier.
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone.

> Dans le secteur UCAC uniquement :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux.

## **Article UCA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**2.1** Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

> Dans les secteurs UCAa et UCAb :

- les constructions destinées aux bureaux, à condition qu'elles abritent des activités compatibles avec le fonctionnement de la zone et qu'elles soient intégrées à une habitation principale, ou que l'aspect extérieur de la construction qui les abrite soit compatible avec les constructions existantes ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- les abris de jardin à raison d'un seul par unité foncière.

> Dans le secteur UCAC :

- les constructions destinées au commerce, à condition qu'elles répondent à un besoin de proximité et dans la limite de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles soient implantées en rez-de-chaussée des constructions ;
- les constructions destinées à l'habitat, à hauteur de 50% maximum de la surface de plancher issue d'un projet de réhabilitation ou de démolition/reconstruction. Ces constructions ne pourront pas être implantées en rez-de-chaussée.

Les aires de stockage et dépôts à l'air libre, à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires aux constructions et installations admises,
- qu'ils soient dissimulés des vues.

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Les activités visées dans cet article ne sont admises que si elles ne présentent aucune nuisance pour les habitants de la zone et leur environnement (bruits, vibrations ou trépidations, poussières, odeurs, émanations nuisibles, vapeurs ou fumées, altération des eaux, danger d'incendie ou d'explosion, action corrosive, etc...)

### **2.2 Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat**

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

## Article UCA 3 Accès et voirie

### 3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

### 3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

Toutefois, lorsque le parti d'aménagement gagne à avoir des voies plus étroites, les largeurs de chaussée et de plate-forme des voies tertiaires peuvent être réduites.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il doit être prévu des liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## Article UCA 4 Desserte par les réseaux

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

### 4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

## Article UCA 5 Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

### 6.1 Dispositions générales

> Dans le secteur UCAa :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les principes de retrait existants par séquences de plusieurs constructions. Tout projet de construction doit participer à ce principe de structuration des emprises publiques en s'inspirant de l'implantation des constructions voisines existantes.

A défaut, la construction devra s'implanter à 5 mètres minimum d'une voie de desserte ouverte à la circulation automobile. Dans le cas d'un terrain bordé par d'autres voies et/ou emprises publiques : le retrait minimum sera de 3 mètres vis-à-vis des limites des autres voies, ouvertes à la circulation automobile ou non, et des emprises publiques.

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

> Dans le secteur UCAb :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter les principes d'alignement et de retrait existants. Ces principes concernent les garages et les façades principales. Tout projet de construction doit s'inscrire dans cet ordonnancement.

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

> Dans le secteur UCAC :

Toute construction doit être réalisée en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), et jamais inférieure à 3 mètres.

> Dans le secteur UCAd :

Toute construction principale nouvelle peut être implantée à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques à l'exception de la rue des Hêtres où toute construction doit être réalisée en retrait. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans jamais être inférieure à 3 mètres.

### 6.3 Exceptions

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public ;
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Article UCA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

> Dans les secteurs UCAa et UCAC :

Toute partie de construction doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

> Dans le secteur UCAB :

Toute construction doit être implantée en limite séparative.

> Toutefois, dans l'ensemble de la zone UCA :

Des conditions d'implantation différentes par rapport aux limites séparatives peuvent être autorisées afin de permettre la réalisation d'un ensemble cohérent avec les constructions existantes, et compatible avec la structure générale de la zone.

> Dans les secteurs UCAa et UCAB :

Les constructions et installations de jardin (kiosques, abris de jardin, etc...) doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du toit du bâtiment projeté ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

> Dans le secteur UCAD :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

## Article UCA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum égale à la demi-somme des hauteurs sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction annexe en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public.
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature.

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article UCA 9 Emprise au sol maximale des constructions**

### > Dans le secteur UCAa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Toute construction existante peut recevoir des extensions dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire égale à 3% de la surface de l'unité foncière avec toutefois un minimum autorisé de :

- 18 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la construction d'une extension,
- 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la construction d'un abri de jardin.

### > Dans le secteur UCAb :

Pas de prescription.

### > Dans les secteurs UCAC :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des aires de stockage et de dépôts à l'air libre ne peut dépasser 10% de l'emprise des constructions autorisées.

### > Dans le secteur UCAd :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

### > Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

Les piscines non couvertes à concurrence de 60 m<sup>2</sup> et les abris de jardin tels que définis dans les dispositions générales (article 9), dans la limite d'une piscine et d'un abri de jardin par unité foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public.
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article UCA 10 Hauteur maximale des constructions**

### > Dans le secteur UCAa :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée. Toutefois, pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux - un niveau plein et un niveau partiel - peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente.

La hauteur en tout point des constructions ne peut en aucun cas excéder 6 mètres comptés du terrain naturel à l'égout du toit.

Un seul niveau de combles peut être aménagé.

Pour les terrains en pente, la réalisation de deux niveaux - un niveau plein et un niveau partiel - peut être autorisée afin de mieux intégrer la construction dans la pente.

> Dans le secteur UCAb :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau en rez-de-chaussée, et l'altitude de l'acrotère doit régner avec celle des constructions voisines situées dans le même alignement.

> Dans le secteur UCAC :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres comptés du niveau du terrain aménagé au faîtage.

> Dans le secteur UCAd :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UCA, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à usage d'équipements, publics ou à caractère public ;
- aux équipements publics d'infrastructure de toute nature ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## **Article UCA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, constructions annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- l'architecture et la volumétrie,
- les toitures,
- les clôtures.

Les constructions pastiches d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

### **11.1 Architecture et volumétrie**

> Dans l'ensemble de la zone UCA :

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

> Dans le secteur UCAb :

Le caractère architectural homogène de ce secteur doit être conservé. Les principales règles à respecter sont les suivantes :

- la structure des constructions (murs de refend, murs extérieurs) doit être réalisée en maçonnerie et revêtue d'un enduit clair à texture forte et à base de sables naturels. Tout autre revêtement (bardage, etc...) est interdit ;
- les constructions (habitation et garage) doivent être couvertes par des toitures terrasse non accessibles ;
- les bandeaux d'acrotère doivent être réalisés en maçonnerie et revêtus d'un bardage bois horizontal de couleur sombre (bois teinté, bois naturel foncé, etc...) ;
- les murs de refend doivent être apparents en façade principale (baies en retrait) et supporter la toiture terrasse qui doit former un surplomb ;
- les menuiseries doivent être en bois de couleur sombre.

## 11.2 Toitures

> Dans l'ensemble de la zone UCA :

En cas de reconstruction, les matériaux de couverture d'origine, ou similaire, peuvent être réutilisés lorsque les structures et charpentes ont été calculées en fonction des dits matériaux.

Les équipements solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés sur les pans de toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec les percements des façades.

> Dans le secteur UCAa :

Les constructions principales doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuile, et la pente doit être comprise entre 18° et 35°.

Les matériaux de type cuivre, zinc, bac acier, verre (ou matériaux translucides ayant l'aspect du verre), ardoise et les toitures terrasses peuvent être utilisés de manière ponctuelle.

Les combles à la Mansart sont interdits.

> Dans les secteurs UCAb et UCAC :

Les constructions principales et les garages doivent être couverts par des toitures terrasses. Ces dernières doivent être recouvertes de graviers ou de cailloux, ou végétalisées afin de masquer les matériaux d'étanchéité et permettre l'installation et l'intégration d'équipements solaires et/ou photovoltaïques.

## 11.3 Clôtures

Toutes les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain.

Sur la rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation, les haies artificielles en plastique quelle que soit la teinte et les panneaux en bois (type claustra, canisses...) sont interdits.

### • Clôtures sur rue

- Dans le secteur UCAb, le long de la rue des Frênes :

Les clôtures doivent s'inscrire dans l'aménagement paysager de cette rue (alignement d'arbres, allées engazonnées, etc...). Elles peuvent être absentes afin de réaliser un espace vert homogène et continu (public - privé) ou être constituées de végétaux plantés ponctuellement, ou enfin être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) continue.

Elles peuvent exceptionnellement être accompagnées d'un muret d'une hauteur maxi de 0,60 m afin de retenir les terres des terrains en pente.

- Dans le secteur UCAb le long des autres emprises publiques, et dans le reste de la zone UCA :

Les clôtures doivent être constituées par une haie végétale (haie taillée ou haie libre) dont la hauteur moyenne peut varier entre 1,50 et 2,00 mètres.

Elles peuvent toutefois être accompagnées soit :

- d'un grillage sans maçonnerie apparente (côté parcelle privative), d'une hauteur maxi de 1,20 mètre,
- d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60 mètre,
- d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 0,60 mètre, surmonté d'un barreaudage vertical à claire-voie, de préférence en bois peint ou en métal, et dont la hauteur totale (y compris le muret) ne doit dépasser 1,35 mètre.

Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain.

Les portillons (piétons) s'accrocheront de préférence aux murets techniques.

Les portillons et portails doivent être réalisés avec un barreaudage à claire-voie vertical, de préférence en bois peint ou en métal.

Les éléments fixes (piliers des portails et portillons) seront réalisés dans le même matériau que celui utilisé pour le portail ou le portillon, ou composés d'éléments de mur enduits.

- **Clôtures en limite séparative**

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage ne dépassant pas 1,20 mètre et posé sans maçonnerie apparente ou posé sur un muret de 0,20 mètre de hauteur maximum. La hauteur totale ne dépassant pas 1,80 mètre. L'arase doit suivre la pente naturelle du terrain.

Dans le secteur UCAb, des murs peuvent être réalisés en continuité avec les murs de refend sur une longueur de 5 mètres.

## **Article UCA 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article UCA 13 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

## **Article UCA 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Article UCA 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

## **Article UCA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

### **Fibre optique**

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE 5

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UD

- Zone UD : zone urbanisée en sortie d'agglomération (RD3).

La zone est partiellement concernée par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

#### Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à ;
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village ;
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

## Article UD 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées au commerce dans la limite de 1 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

### Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

## Article UD 3 Accès et voirie

### 3.1 Accès

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD3.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

### 3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres.
- Largeur minimale de trottoir : 2 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## Article UD 4 Desserte par les réseaux

### 4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### 4.2 Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

#### **4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution**

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

### **Article UD 5 Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

### **Article UD 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD3.

Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum de la voie d'accès principale de la zone et de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

### **Article UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation en limite séparative peut être autorisée à condition que le bâtiment s'inscrive dans un ensemble homogène constitué de plusieurs constructions accolées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UD 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum égale à la demi-somme des hauteurs sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction annexe en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UD 9 Emprise au sol maximale des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

## **Article UD 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère, et 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

Un seul niveau de combles peut être aménagé.

Le niveau de combles aménageable peut être traité en attique à condition de ne pas dépasser 50% de la surface du plancher haut du dernier niveau plein.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## **Article UD 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, constructions annexes) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol,
- les clôtures.

Les constructions pastiches d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction.

### 11.1 Volumes et toiture

La définition volumétrique et architecturale des constructions doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention particulière doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de manière dominante par des tuiles ou des matériaux en ayant l'aspect.

Les toitures terrasses (végétalisées ou non) sont autorisées.

Les matériaux de type cuivre, zinc, bac acier ou verre (ou matériaux translucides ayant l'aspect du verre) peuvent être utilisés ponctuellement.

Les combles "à la Mansart" sont interdits.

Les équipements solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits. Sur les pans de toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec les percements des façades.

### 11.2 Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux compatibles avec ceux de la ou des constructions principales.

Les équipements solaires et capteurs photovoltaïques sont autorisés en façades lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Les éléments saillants rapportés de type antennes, paraboles satellites, climatiseurs et cheminées de chaudière fixés en façade sur rue sont à proscrire.

### 11.3 Adaptation au sol des constructions

Une bonne adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties ;

- entrée principale des constructions situées à 0,50 mètres maximum du terrain naturel avant terrassement,
- éviter les remblais autour des constructions.

### 11.4 Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit ;

- de murs bahut qui ne devront pas dépasser 0,40 mètre de hauteur, accompagnés ou non d'une haie végétale, la hauteur totale ne dépassant pas 2,00 mètres,
- de haies végétales (taillées ou libres) éventuellement doublées par un grillage dont la hauteur peut varier entre 1,50 et 2,00 mètres.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage posé sans maçonnerie apparente ou posé sur un muret de 0,20 mètre de hauteur maximum, la hauteur totale ne dépassant pas 2,00 mètres.  
Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain.

## **Article UD 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article UD 13 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

## **Article UD 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Article UD 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions.

## **Article UD 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

### **Fibre optique**

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction principale nouvelle doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE 6

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UE

- UE a : secteur d'équipements sportifs et de loisirs de Grimont
- UE b : secteur au nord du Fort
- UE c : secteur du Haut-Soret

La zone est concernée par un Plan d'Exposition aux Risques (PER mouvements de terrain) valant Plan de Prévention des Risques naturels ainsi que par un risque cavités souterraines et par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

#### Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales du village ;
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

## Article UE 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation ; à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées dans le même volume que les locaux destinés aux activités autorisées ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

> Dans le secteur UEa :

- les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires à la pratique de sports ou de loisirs collectifs.

> Dans le secteur UEb :

- les constructions et installations destinées à l'industrie.

## Article UE 3 Accès et voirie

### 3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Toute construction ou reconstruction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD2 et la RD3.

### 3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
- Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## **Article UE 4 Desserte par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

### **4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution**

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

## **Article UE 5 Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

## **Article UE 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La ou les façades de toute construction doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum des limites d'emprise des voies ou des chemins d'accès et respecter toutes marges de recul particulières figurant sur les documents graphiques.

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD2 et la RD3.

## **Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **Article UE 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent respecter une distance minimum égale à la demi-somme des hauteurs sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, dans le cas d'une construction annexe en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UE 9 Emprise au sol**

> Dans le secteur UEa : pas de prescription

> Dans les secteurs UEb et UEc : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les équipements publics d'infrastructure et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

## **Article UE 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres dans le secteur UEa, et à 9 mètres dans les secteurs UEb et UEc, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## **Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol,

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

### 11.1 Volumes et toiture

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Les constructions doivent être couvertes de manière dominante par des toitures en tuile.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées et permettre l'installation et l'intégration d'équipements solaires et/ou photovoltaïques.

Dans le cas de toiture terrasse, les superstructures doivent être réalisées en retrait par rapport aux façades, leur perception devant être diminuée au maximum.

Les équipements solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés sur les toits, sur les pans de toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec les percements des façades.

Les matériaux de type cuivre, zinc, bac acier et verre (ou matériaux translucides ayant l'aspect du verre) peuvent être utilisés de manière ponctuelle.

En cas de reconstruction, les matériaux de couverture d'origine, ou similaire, peuvent être réutilisés lorsque les structures et charpentes ont été calculées en fonction des dits matériaux.

### 11.2 Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les équipements solaires et capteurs photovoltaïques sont autorisés en façades lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont interdits en façade sur rue. Ils sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

### 11.3 Adaptation au sol des constructions

Une bonne adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties ;

- entrée principale des constructions situées à 0,50 mètres maximum du terrain naturel avant terrassement,
- éviter les remblais autour des constructions.

## Article UE 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

### **Article UE 13 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

### **Article UE 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

### **Article UE 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions

### **Article UE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

#### **Fibre optique**

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage de bureau ou d'habitation doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique ou au câble lorsque celui-ci sera installé.

## CHAPITRE 7

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UX

- Zone UXa : Secteur de Grimont (services et artisanat)
- Zone UXb : Secteur de loisirs rue Paul Langevin (commerces et loisirs)

Le secteur UXb est concerné par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations de la Moselle). La commune de Saint-Julien-lès-Metz est également concernée par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

#### Article UX 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges.

#### Article UX 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

> Dans le secteur UXa :

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'habitation : à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux concernés lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, et ce, dans la limite d'un logement par unité foncière intégré au bâtiment principal ;

- les installations classées, à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises,
  - qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone,
  - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- les aires de stockage et de dépôt à l'air libre liées aux activités autorisées, à condition qu'elles respectent les règles édictées aux articles 9 et 13 du règlement de la zone.

> Dans le secteur UXb :

Sont admises

- Les constructions et installations à usage de commerce, culturel, hôtelier ou de bureaux, à condition d'être en lien avec le caractère de la zone de loisirs ;
- les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux concernés lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre, et ce, dans la limite d'un logement intégré au bâtiment principal par unité foncière.

## Article UX 3 Accès et voirie

### 3.1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 m.

Le projet peut 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 celles des personnes utilisant ces accès.

Aucune occupation ou utilisation du sol ne peut disposer d'un accès individuel nouveau direct sur ;

- la RD1,
- la RD3.

### 3.2. Voirie

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Dans le secteur UXa :
  - Largeur minimum de la plate-forme : 10 mètres.
  - Largeur minimale de la chaussée : 7 mètres.
- Dans le secteur UXb :
  - Largeur minimum de la plate-forme : 8 mètres.
  - Largeur minimale de la chaussée : 5 mètres.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## **Article UX 4 Desserte par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution**

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

## **Article UX 5 Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

## **Article UX 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La ou les façades des constructions doivent être édifiées à une distance de 10 mètres minimum des limites d'emprise des voies ou des chemins d'accès et respecter toutes marges de recul particulières figurant sur les documents graphiques.

Toutefois cette distance est portée à 20 mètres par rapport à la RD1 et de 15 mètres par rapport à la RD3.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiées en limite ou en retrait par rapport à

l'alignement des voies. Il n'est pas fixé de distance minimale entre ces constructions ou installations et l'alignement des voies.

### **Article UX 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les nouvelles constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites latérales ou de fond d'unité foncière. Dans le cas d'un retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans le secteur UXa, cette distance est fixée à 5 mètres.

Une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque le bâtiment doit s'inscrire dans un ensemble homogène constitué de plusieurs constructions accolées.

Les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent jouxter les limites séparatives, sous réserve de ne pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UX 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Sur une même unité foncière, les constructions nouvelles non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une distance moindre pourra être autorisée pour la réalisation de bâtiments en rez-de-chaussée, sans toutefois être inférieure à 2 mètres.

### **Article UX 9 Emprise au sol**

> Dans les secteurs UXa1, UXa2 et UXa3 :

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière ;
- une emprise maximum de 60% peut être autorisée dans le cas d'extension de bâtiments existants,
- l'emprise au sol des aires de stockage et de dépôts à l'air libre ne doit pas excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière.

> Dans le secteur UXb :

- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Sont exclues du calcul de l'emprise au sol les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UX 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 22 mètres dans le secteur UAa1,
- 12 mètres dans les secteurs UXa2,
- 9 mètres dans les secteurs UXa3 et UXb.

Ces hauteurs sont comptées à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## Article UX 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol.

Les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions annexes doivent être traitées avec des matériaux compatibles avec ceux de la ou des constructions principales.

Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Une bonne adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties.

Seules sont autorisées les enseignes et pré-enseignes à l'exclusion de toute publicité (au sens de l'article 3 de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979).

Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements de cette construction.

Dans le secteur UXa, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

## **Article UX 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article UX 13 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysagé.

Une superficie au moins égale à 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert.

Les aires de stationnement engazonnées et les toitures végétalisées peuvent être considérées comme des espaces végétalisés dans la limite de 10 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 6 emplacements. La répartition des arbres au sein de l'aire de stationnement est laissée à l'appréciation du pétitionnaire.

## **Article UX 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Article UX 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions

## **Article UX 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## CHAPITRE 8

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE UXA

- Zone des anciennes Tanneries

La zone (anciennes Tanneries) fait l'objet d'un secteur de plan-masse dont le document graphique se situe à la fin du présent chapitre.

La zone est partiellement concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations) et par un Plan d'Exposition aux Risques (PER mouvements de terrain) valant Plan de Prévention des Risques naturels ainsi que par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

#### Article UXA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique du golf ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne ;
- Les carrières et décharges ;
- Les dépôts de véhicules ;
- La création, l'aménagement, la réhabilitation, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements de destination de constructions, de locaux ou d'installations qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect seraient de nature à :
  - porter préjudice à la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines ou architecturales de la zone ;
  - à générer des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.

#### Article UXA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation à condition ; qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux concernés lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport terrestre ;
- les installations classées, à condition ; qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone, que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- le changement de destination de bâtiments existants pour créer du logement, à condition que la surface de plancher soit limitée à 1500 m<sup>2</sup> au total sur l'ensemble de la zone.

Toute nouvelle opération ou utilisation du sol sera autorisée à condition de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone.

## **Article UXA 3 Accès et voirie**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La localisation des accès possibles figurent au document graphique situé à la fin du présent chapitre. Toutefois, aucun accès au parking central et aucun accès de livraison ne peuvent être autorisés rue du Moulin.

### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres
- largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées, notamment dans le cas de voiries tertiaires.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 100 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

## **Article UXA 4 Desserte par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur

#### **4.3. Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution**

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

### **Article UXA 5 Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

### **Article UXA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec le document graphique, présenté à la fin du présent chapitre, qui fixe l'emprise maximale des constructions.

### **Article UXA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec le document graphique, présenté à la fin du présent chapitre, qui fixe l'emprise maximale des constructions.

Dans le secteur 8 et dans "l'emprise maximale des constructions" figurant au document graphique du secteur de plan masse, les constructions pourront être implantées soit sur limite séparative soit en retrait sans distance minimum.

## **Article UXA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Sur une même unité foncière, les constructions nouvelles non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une distance moindre pourra être autorisée pour la réalisation de bâtiments en rez-de-chaussée, sans toutefois être inférieure à 2 mètres.

## **Article UXA 9 Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions doit être conforme avec le document graphique qui fixe l'emprise maximale des constructions.

A l'extérieur de ces emprises, seules sont autorisées :

- les constructions à usage technique ou de stationnement, à condition qu'elles soient en souterrain ;
- les extensions non closes du type carport, préau et auvent, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le secteur 8, l'emprise au sol de la nouvelle construction doit être compatible avec le document graphique du secteur de plan masse.

## **Article UXA 10 Hauteur maximale des constructions**

### **• Dispositions générales**

Pour les bâtiments 1, 2, 3, 4 et 7 "à conserver et à réhabiliter" figurant au document graphique :

- Les constructions ne peuvent subir de surélévations ayant pour but de créer un niveau supplémentaire.
- Seule, une surélévation mineure pour des motifs architecturaux ou techniques peut être autorisée.
- Toutefois, lorsqu'une extension sous la forme d'une emprise est prévue au document graphique, la hauteur de celle-ci ne doit pas être supérieure à celle du bâtiment existant.

Dans le secteur 5 délimité au document graphique :

- L'altitude de la dalle supérieure de toute construction ne peut dépasser celle de la corniche principale du bâtiment 4 figurant au document graphique.
- Au-delà, seul un niveau supplémentaire, de type "étage-attique" ou comble à la Mansart, peut être autorisé.

Dans le secteur 6 délimité au document graphique :

- La hauteur de toute construction ne peut dépasser 3 niveaux, à concurrence de 10 mètres comptés en tout point, par rapport à un plan incliné virtuel, allant du niveau de la rue F. Simon, au niveau du chemin bordant le ruisseau de Vallières.
- Le long de la rue F. Simon, toute construction doit au moins avoir une hauteur de 5 mètres comptés du niveau de la rue F. Simon, au niveau du dessus de l'acrotère.
- Les combles peuvent être aménagés.

Dans le secteur 8 :

- Seuls deux niveaux de parking sont autorisés dont un obligatoirement en sous-œuvre.
- Un niveau supplémentaire peut être autorisé pour les installations techniques de faible emprise nécessaires à l'opération.

### **• Dispositions générales**

Dans l'ensemble de la zone, une hauteur supérieure peut être autorisée pour les installations techniques nécessaires aux opérations, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements d'infrastructures, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, tour de relais hertzien...).

## **Article UXA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **11.1 Principes généraux**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.

Il doit être garanti également une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle enfin du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

### **11.2 Mise en valeur du patrimoine existant**

Tant les projets de réhabilitation que les projets de construction nouvelle doivent concourir à une mise en valeur du patrimoine architectural existant.

L'opération nouvelle dans le secteur 6, doit proposer un traitement de façade côté rue F. Simon, riche et permettant une réelle mise en valeur de l'alignement de la rue.

### **11.3 Qualité des procédés et des matériaux de construction :**

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers ...) est interdit.

Les matériaux apparents et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

Les matériaux donnant un aspect de finition légère et non durable ou une mauvaise tenue dans le temps des couleurs sont à éviter (peintures sur maçonneries, etc...).

La restauration des éléments architecturaux à conserver et à mettre en valeur, doit être mise en œuvre avec des procédés traditionnels.

En cas de reconstruction, les matériaux de couverture d'origine, ou similaire, peuvent être réutilisés lorsque les structures et charpentes ont été calculés en fonction des dits matériaux.

Les extensions non closes du type carport, préau et auvent devront être des installations légères.

#### 11.4 Installations techniques

Les transformateurs, compteurs et installations diverses doivent être intégrés autant que possible dans les bâtiments. Dans le cas contraire ces installations doivent être traitées en édicules intégrés dans la composition urbaine de l'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

### Article UXA 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurées :

- à l'intérieur des emprises de "parkings" aériens figurant au document graphique,
- à l'intérieur des constructions,
- ou en souterrain.

### Article UXA 13 Espaces libres et plantations

Toute demande de permis de construire doit comporter un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan définit, en plus des principes d'aménagement :

- la nature des matériaux utilisés pour le traitement du sol,
- les essences des plantations à réaliser,
- la nature des circulations (automobiles, piétons, véhicules incendies, véhicules d'entretien et véhicules d'enlèvement des ordures ménagères).

Les emprises "espaces verts à conserver, à créer" figurant au document graphique, doivent proposer un traitement essentiellement végétal, ponctué de plantations d'arbres de moyenne et haute tige. Ces espaces peuvent toutefois comporter des allées, et des aires de jeux.

Le traitement des espaces extérieurs doit prendre en compte les principes de liaisons piétonnes figurant au document graphique.

Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour 6 emplacements.

Dans le secteur 8, dans le cas de réalisation d'un parking sur dalle, l'obligation de planter des arbres de haute tige est sans objet.

## **Article UXA 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

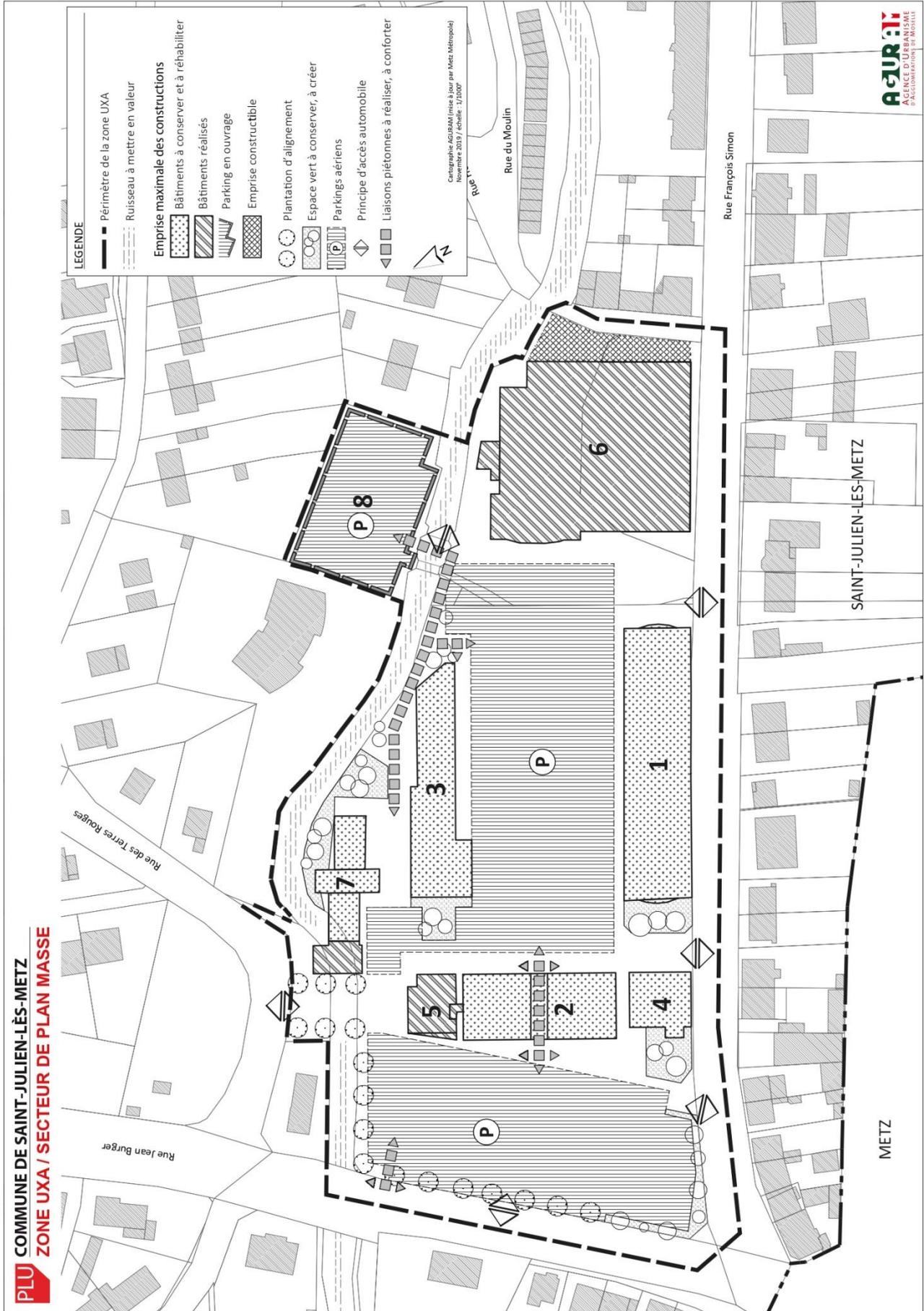
## **Article UXA 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescriptions

## **Article UXA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage des réseaux de communication électronique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.



## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



# CHAPITRE 1

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES

### A LA ZONE 1 AUA

- Zone à urbaniser « La Sapinière »

La zone est concernée par un risque mouvements de terrain et un phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. « Orientations Particulières d'Aménagement »), l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas énoncés.

#### **Article 1 AUA 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières et décharges.

#### **Article 1 AUA 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans ces orientations et ne conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants.

- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

## **Article 1 AUA 3 Accès et voirie**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5 mètres.

Le projet peut 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 celles des personnes utilisant ces accès.

### **3.2. Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être aménagées de façon à éviter les impasses.

En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de service de faire aisément demi-tour et de pouvoir être désenclavés par un prolongement ultérieur.

## **Article 1 AUA 4 Desserte par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A

défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. Réseaux électriques et téléphoniques**

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

### **Article 1 AUA 5 Superficie minimale des terrains**

Pas de prescription

### **Article 1 AUA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article 1 AUA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul des limites séparatives.

### **Article 1 AUA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Pas de prescription.

### **Article 1 AUA 9 Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions mentionnées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante intitulée « principes d'aménagement du secteur « La Sapinière ».

## Article 1 AUA 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions mentionnées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante intitulée « principes d'aménagement du secteur « La Sapinière ».

Ces hauteurs sont comptées à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## Article 1 AUA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

### 11.1. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

### 11.2. Toitures

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

### 11.3. Constructions annexes

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

### 11.4. Clôtures

Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain ou être "en escalier", réalisées selon l'un des deux schémas possibles suivants :



La hauteur de la clôture est mesurée perpendiculairement à la pente ou à l'aplomb vertical en tout point de la clôture.

Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales diversifiées, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré (sauf panneaux rigides grillagés qui sont interdits).

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre pour les murs pleins et 2,00 mètres pour les haies végétales diversifiées ou les clôtures ajourées et 0,40 mètre pour les murs bahuts. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 mètres.

Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière**

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement masqué par une haie végétale diversifiée et directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

## **Article 1 AUA 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article 1 AUA 13 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace non imperméabilisé.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace de pleine terre de 15% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

### **13.1. Espaces communs aménagés et paysagés**

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m<sup>2</sup>, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 15% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

### **13.2. Aires de stockage et de stationnement**

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Les aires de stationnement doivent être arborées.

## **Article 1 AUA 14 Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescription.

## **Article 1 AUA 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription

## **Article 1 AUA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

### **16.1. Fibre optique**

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES

#### A LA ZONE 1 AUB

- Zone à urbaniser « Grimont »

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. « Orientations Particulières d'Aménagement »), l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas énoncés.

#### **Article 1 AUB 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières et décharges.

#### **Article 1 AUB 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans ces orientations et ne conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants.
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

## **Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat**

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

## **Article 1 AUB 3 Accès et voirie**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5 mètres.

Le projet peut 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 celles des personnes utilisant ces accès.

### **3.2. Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être aménagées de façon à éviter les impasses.

En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de service de faire aisément demi-tour et de pouvoir être désenclavés par un prolongement ultérieur.

## **Article 1 AUB 4 Desserte par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2. Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. Réseaux électriques et téléphoniques**

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

### **Article 1 AUB 5 Superficie minimale des terrains**

Pas de prescription

### **Article 1 AUB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article 1 AUB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul des limites séparatives.

### **Article 1 AUB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Pas de prescription.

### **Article 1 AUB 9 Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de superficie totale de l'unité foncière.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

## Article 1 AUB 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions mentionnées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante intitulée « principes d'aménagement du secteur « Grimont ».

Ces hauteurs sont comptées à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## Article 1 AUB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

### 11.1. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

### 11.2. Toitures

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

### 11.3. Constructions annexes

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

### 11.4. Clôtures

Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain ou être "en escalier", réalisées selon l'un des deux schémas possibles suivants :



La hauteur de la clôture est mesurée perpendiculairement à la pente ou à l'aplomb vertical en tout point de la clôture.

Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales diversifiées, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré (sauf panneaux rigides grillagés qui sont interdits).

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre pour les murs pleins et 2,00 mètres pour les haies végétales diversifiées ou les clôtures ajourées et 0,40 mètre pour les murs bahuts. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 mètres.

Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière**

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement masqué par une haie végétale diversifiée et directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

## **Article 1 AUB 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article 1 AUB 13 Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace non imperméabilisé.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace de pleine terre de 30% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

### **13.1. Espaces communs aménagés et paysagés**

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m<sup>2</sup>, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 15% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

### **13.2. Aires de stockage et de stationnement**

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Les aires de stationnement doivent être arborées.

## **Article 1 AUB 14 Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescriptions.

## **Article 1 AUB 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription

## **Article 1 AUB 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

### **16.1. Fibre optique**

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES

#### A LA ZONE 1 AUC

- Zone à urbaniser « Labrosse-Venner »

La zone est concernée par un risque mouvements de terrain ainsi qu'un risque cavités et un phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Dans le cas d'un lotissement ou de celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

Dans les périmètres faisant l'objet d'une orientation particulière d'aménagement (cf. « Orientations Particulières d'Aménagement »), l'implantation et le gabarit des constructions doivent être compatibles avec les principes et les schémas énoncés.

#### **Article 1 AUC 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances,
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- l'aménagement de terrains pour la pratique du golf,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- l'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs d'attraction,
- les carrières et décharges.

#### **Article 1 AUC 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions, installations et travaux sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec le parti d'aménagement retenu dans ces orientations et ne conduisent à des délaissés de terrains inconstructibles.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce et aux bureaux ;
- les installations classées soumises déclaration ou à enregistrement, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles sont utiles à la vie et à la commodité des habitants ;
- les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

### **Dispositions en faveur de la mixité sociale de l'habitat**

Pour tout programme conduisant à la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'habitation, il convient de prévoir d'affecter au logement social au moins 25 % de la surface de plancher destinée à l'habitation.

## **Article 1 AUC 3 Accès et voirie**

### **3.1. Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès automobile sur une voie publique ou privée ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisins ouverte à la circulation automobile.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. L'emprise minimum des accès est fixée à 3,5 mètres.

Le projet peut 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 celles des personnes utilisant ces accès.

### **3.2. Voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être aménagées de façon à éviter les impasses.

En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de service de faire aisément demi-tour et de pouvoir être désenclavés par un prolongement ultérieur.

## **Article 1 AUC 4 Desserte par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

## 4.2. Assainissement

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type séparatif, le branchement sur le réseau d'eaux usées doit être assuré en mode séparatif.

Lorsque le réseau public d'assainissement existant en limite de l'unité foncière est de type unitaire, les installations doivent être conçues de façon à pouvoir être raccordées en mode séparatif lorsque le réseau sera rénové.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

## 4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

### **Article 1 AUC 5 Superficie minimale des terrains**

Pas de prescription

### **Article 1 AUC 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul du domaine public ou de l'emplacement réservé qui s'y substitue le cas échéant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement ou concourant aux missions des services d'intérêt collectif peuvent être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article 1 AUC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul des limites séparatives.

### **Article 1 AUC 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Pas de prescription.

## **Article 1 AUC 9 Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de superficie totale de l'unité foncière.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

## **Article 1 AUC 10 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions doit être conforme aux prescriptions mentionnées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation correspondante intitulée « principes d'aménagement du secteur « Labrosse-Venner ».

Ces hauteurs sont comptées à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou le sommet de l'acrotère.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## **Article 1 AUC 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les matériaux, l'aspect et la couleur,
- les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

### **11.1. Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits en premier rang visible du domaine public. Sur les autres façades, ils feront l'objet d'un examen particulier en fonction de la qualité architecturale du bâtiment.

### **11.2. Toitures**

Les combles aménagés peuvent prendre la forme d'un attique.

### **11.3. Constructions annexes**

Les abris de jardin et les garages devront présenter un aspect bois ou avoir un aspect identique à celui de la construction principale.

#### 11.4. Clôtures

Les clôtures doivent suivre la pente naturelle du terrain ou être "en escalier", réalisées selon l'un des deux schémas possibles suivants :



La hauteur de la clôture est mesurée perpendiculairement à la pente ou à l'aplomb vertical en tout point de la clôture.

Les clôtures peuvent être constituées soit par des haies végétales diversifiées, soit par des murs pleins, soit par des murs bahuts accompagnés ou non d'une haie végétale ou d'un dispositif ajouré (sauf panneaux rigides grillagés qui sont interdits).

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre pour les murs pleins et 2,00 mètres pour les haies végétales diversifiées ou les clôtures ajourées et 0,40 mètre pour les murs bahuts. Toutefois, pour les clôtures latérales et de fond de parcelles, la hauteur maximale des murs pleins est portée à 2,00 mètres.

Les murs réalisés en parpaings, briques creuses et agglomérés divers doivent être enduits.

Ces dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 11.5. Aménagement d'emplacements spécifiques sur l'unité foncière

Dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le système de collecte en apport volontaire, un emplacement masqué par une haie végétale diversifiée et directement accessible depuis le domaine public doit être aménagé sur chaque unité foncière de telle sorte que les conteneurs individuels ou collectifs puissent y être déposés.

### Article 1 AUC 12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

### Article 1 AUC 13 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et les espaces de pleine terre aménagés en jardins ou vergers ou en espace non imperméabilisé.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales s'il ne permet pas le maintien en espace de pleine terre de 30% au minimum de la surface de l'unité foncière après déduction de l'emprise des constructions principales.

#### 13.1. Espaces communs aménagés et paysagés

Pour toute opération réalisée sur une unité foncière de plus de 2 500 m<sup>2</sup>, il doit être aménagé un ou plusieurs espaces communs d'une surface totalisant au moins 15% de l'unité foncière.

Cette disposition n'est pas applicable aux unités foncières issues d'un terrain qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager au cours des dix dernières années et au sein duquel ont déjà été aménagés des espaces communs paysagés.

### **13.2. Aires de stockage et de stationnement**

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale dense diversifiée.

Les aires de stationnement doivent être arborées.

### **Article 1 AUC 14 Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescriptions.

### **Article 1 AUC 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription.

### **Article 1 AUC 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

#### **16.1. Fibre optique**

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**



## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE A

- Zone A, zone naturelle destinée à une vocation agricole.
- Secteur Ax, poste de transformation RTE et URM localisé au nord du ban communal.

La zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations) et par un Plan d'Exposition aux Risques (PER mouvements de terrain) valant Plan de Prévention des Risques naturels ainsi que par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

A l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

#### **Article A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont admis sous conditions :

> Dans l'ensemble de la zone A :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à proximité d'installations ou de constructions destinées à l'exploitation agricole situées dans la zone à moins de 100 mètres ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- La confortation, l'amélioration, la mise aux normes et l'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation et ce une seule fois, à la date de publication du PLU ;
- Les clôtures.

Ces types d'occupations et d'utilisations du sol sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages ni aux espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

> Dans le secteur Ax uniquement :

Les constructions et installations indispensables au fonctionnement des installations RTE et URM (bâtiments techniques, logements pour le personnel d'exploitation dont la présence sur le site est nécessaire, etc...).

## **Article A 3 Accès et voirie**

### **3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut 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.

Hors agglomération (au sens du Code de la Route), la création d'accès individuels nouveaux sur les RD1, RD2 et RD3 est interdite.

### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, pouvant être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:

- largeur minimale de chaussée: 5 mètres,
- largeur minimale de plate-forme: 8 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **Article A 4 Desserte par les réseaux**

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions et installations qui sont l'objet des demandes d'autorisation.

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution**

A l'exception des lignes électriques à haute tension niveaux B (> 50 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

### **Article A 5 Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

### **Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition contraire mentionnée aux documents graphiques, en dehors des parties agglomérées telles que définies par le Code de la Route, toute construction doit être implantée avec un retrait minimum de :

- 30 mètres par rapport à l'alignement de la RD2,
- 15 mètres par rapport à l'alignement de la RD3,
- 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.

### **Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que la nouvelle construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

## **Article A 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

## **Article A 9** Emprise au sol

Pas de prescription.

## **Article A 10** Hauteur maximale des constructions

> Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

> Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres, comptés à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère, et à 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## **Article A 11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol.

Les murs et toitures des bâtiments annexes doivent être traités avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal. Les postes électriques doivent être intégrés à une construction et harmonisés dans le choix des matériaux et revêtements à cette construction.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

### 11.1 Volumes et toiture

Toiture des bâtiments à usage d'habitation :

- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation seront à deux ou multi pans.
- Les matériaux autres que la tuile couleur terre cuite sont interdits.

Toiture des bâtiments à usage agricole :

- Les toitures des bâtiments à usage agricole seront à deux pans ou multi pans.
- Les matériaux de toute nature d'aspect tuile couleur terre cuite sont autorisés.

Les équipements solaires et/ou photovoltaïques sont autorisés sur les pans de toiture, ils doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionnés en harmonie avec les percements des façades.

### 11.2 Façades

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec la façade principale ;
- Sont autorisés les enduits à base de chaux et de sable, ainsi que les peintures qui se rapprochent, par leur teinte, des enduits à base de chaux et de sable ;
- Sont interdits : les doublages extérieurs en panneaux plastiques, fibro ciment, métalliques, les habillages en carrelage, les fausses pierres, chaînage d'angle, etc..., les couleurs vives et brillantes, y compris le blanc.

Pour les bâtiments à usage agricole :

- Sont autorisés les bardages bois, les bardages métalliques, dans le cas de réfection partielle à l'identique.
- Sont interdits tous types de matériaux brillants ou réfléchissants. L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers ...) est interdit.

### 11.3 Adaptation au sol des constructions

Une bonne adaptation au sol des constructions nouvelles doit être favorisée afin que des conditions satisfaisantes d'accessibilité et de commodité soient garanties ;

- entrée principale des constructions situées à 0,50 mètres maximum du terrain naturel avant terrassement,
- éviter les remblais autour des constructions.

### 11.4 Clôtures

Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune.

Les dispositions suivantes ne concernent pas les clôtures agricoles.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de haies végétales (taillées ou libres) éventuellement doublées par un grillage dont la hauteur peut varier entre 1,50 et 2,00 mètres ;
- de murs bahut qui ne devront pas dépasser 0,40 mètre de hauteur, accompagnés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf panneaux rigides grillagés qui sont interdits) ou d'une haie végétale, dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage posé sans maçonnerie apparente ou posé sur un muret de 0,20 mètre de hauteur maximum, la hauteur totale ne dépassant pas 2,00 mètres.

## **Article A 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article A 13 Espaces libres et plantations**

Les bâtiments annexes, entrepôts à usage agricole, doivent être masqués des voies publiques par des écrans boisés, lorsque par leur volume ou leur couleur, ils sont de nature à compromettre le caractère naturel de la zone.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale d'essence locale dense.

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, une bande végétale non cultivée sera maintenue ou créée.

## **Article A 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Article A 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription.

## **Article A 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES A LA ZONE N

- Zone N : zone naturelle protégée
- Secteur Ne : secteur d'équipements paysagers (parc du bas chêne)
- Secteur Nf : réservoir de biodiversité (fort de Saint-Julien).
- Secteur Nj : secteurs de vergers en contexte péri-villageois.

La zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR inondations) ainsi qu'un risque cavités souterraines et par un Plan d'Exposition aux Risques (PER mouvements de terrain) valant Plan de Prévention des Risques naturels ainsi que par des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des occupations et utilisations des sols mentionnées à l'article N 2 et des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, toute construction et tout mur de clôture sont interdits à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des fossés et ruisseaux.

#### Article N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés :

> Dans l'ensemble de la zone N :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ainsi qu'à l'accueil des promeneurs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- Les clôtures.

> Dans le secteur Ne :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

> Dans le secteur Nf :

- la transformation, la rénovation et l'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination.

> Dans le secteur Nj :

- les abris de jardin à condition qu'ils s'inscrivent dans la végétation, que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel de la zone, et à raison d'un abri par unité foncière.

Ces types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La transformation, la rénovation, l'amélioration, la mise aux normes et l'extension limitée une seule fois à 20 m<sup>2</sup> maximum des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination.

## **Article N 3** Accès et voirie

### **3.1. Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le projet peut 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.

Toute construction ou reconstruction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur.

Hors agglomération (au sens du code de la route), aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur les RD1 et RD2.

### **3.2. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, pouvant être ultérieurement incluses dans la voirie publique est interdite.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **Article N 4** Desserte par les réseaux

Les réseaux devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions et installations qui sont l'objet des demandes d'autorisation.

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **4.2 Assainissement**

- **Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, toute construction devra être assainie suivant un dispositif individuel adapté et conforme à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le traitement et l'infiltration des eaux pluviales sur le site de l'opération lorsque cela s'avère techniquement possible. A défaut, les eaux pluviales pourront être déversées dans le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseaux, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **4.3 Réseaux électriques téléphoniques et de télédistribution**

A l'exception des lignes électriques à très haute tension (> 65 000 V), tout nouveau réseau doit être réalisé soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

### **Article N 5 Superficie minimale des terrains**

Sans objet.

### **Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition contraire mentionnée sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée avec un retrait de 10 mètres minimum des limites d'emprise des voies ou des chemins d'accès.

Toutefois, hors agglomération, cette distance est portée à 20 mètres par rapport aux RD1 et RD2 et à 15 mètres par rapport à la RD3.

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions précédentes peuvent néanmoins faire l'objet de transformation ou d'extension à occurrence de 20% de la surface de plancher existante.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent, lorsque leur nature le justifie, être édifiés en limite ou en retrait par rapport à l'alignement des voies. Il n'est alors pas fixé de distance minimale entre ces ouvrages et l'alignement des voies.

## **Article N 7** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de la limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en recul : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette distance peut toutefois être portée à 3 mètres pour les bâtiments dont la hauteur sous égout est inférieure à 4 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ne, les bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent être implantés en recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

## **Article N 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Pas de prescription.

## **Article N 9** Emprise au sol

Pas de prescription.

## **Article N 10** Hauteur maximale des constructions

- Dans la zone à l'exception du secteur Nj :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres, comptés à partir du point le plus bas par rapport au terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère, et à 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut de la construction.

- Dans le secteur Nj uniquement :

La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3 mètres au point le plus haut de la construction.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.

## **Article N 11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture,
- les façades,
- l'adaptation au sol.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les éléments saillants de type panneaux solaires ou capteurs photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la construction et à sa toiture et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité, à la volumétrie et à la composition des façades de la construction.

Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune.

Les dispositions suivantes ne concernent pas les clôtures agricoles.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de haies végétales (taillées ou libres) éventuellement doublées par un grillage dont la hauteur peut varier entre 1,50 et 2,00 mètres ;
- de murs bahut qui ne devront pas dépasser 0,40 mètre de hauteur, accompagnés ou non d'un dispositif à claire-voie (sauf panneaux rigides grillagés qui sont interdits) ou d'une haie végétale, dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par une haie végétale éventuellement doublée par un grillage posé sans maçonnerie apparente ou posé sur un muret de 0,20 mètre de hauteur maximum, la hauteur totale ne dépassant pas 2,00 mètres.

## **Article N 12 Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions fixées par les « obligations en matière de stationnement » figurant à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.

## **Article N 13 Espaces libres et plantations**

Les constructions seront masquées des chemins et des voies par des plantations.

Les aires de stockage à l'air libre de toute nature, lorsqu'elles sont visibles du domaine public ou des parcelles voisines, doivent obligatoirement être masquées par une haie végétale d'essence locale dense.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés par une prescription spécifique au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, une bande végétale non cultivée sera maintenue ou créée.

## **Article N 14 Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

**Article N 15 Performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription.

**Article N 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription.



# LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES



## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

N° emplacement réservé	Superficie (arrondie en ares)	Destination	Bénéficiaire
1	2	Accès à la rue des Fauvettes	Commune de Saint-Julien-lès-Metz
2	14,7	Création de logements aidés	/