

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites

Nota : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

- 1.1 Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières sauf celles visées à l'article UC-2
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m² et que leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m et que leur profondeur dans le cas d'un affouillement est supérieure à 2m.

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

Peuvent être autorisée toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et :

- 2.1 Les constructions à usage artisanal à condition :
 - de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante,
 - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.2 Les entrepôts à condition d'être en complément d'une activité autorisée dans la zone et situés sur la même unité foncière.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

SECTION II Caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère

Article UC-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1 Les constructions seront implantées soit en limite soit avec un recul de 3m minimum par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques.

Dans le cas d'utilisation de terrains cernés par des constructions existantes, constituant un ordre continu de fait, celui-ci est alors respecté.

- 3.2 Les extensions des constructions existantes, les annexes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 3.1, pourront, nonobstant les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 3.3 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 3.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 3.4 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

Article UC-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1 Implantation des constructions à l'intérieur d'une bande de 15 m de largeur comptée à partir de l'alignement :
 - 4.1.1 Lorsqu'il existe un alignement de fait, les constructions devront être implantées sur au moins une limite latérale. En cas de retrait sur une limite, celui-ci devra être au moins égal à 1,90m.
 - 4.1.2 Dans les autres cas, les constructions pourront s'implanter soit en limite soit en respectant un retrait au moins égal à 1.9m
 - 4.1.3 Nonobstant l'article 4.1.1 et 4.1.2 ; les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantés soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
- 4.2 Implantation des constructions au-delà d'une bande de 15 m de largeur comptée à partir de l'alignement :
 - 4.2.1 Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 2,50m de hauteur totale, seront implantées avec un recul au moins égal à 1m
 - 4.2.2 Les constructions, excédant 2,50m de hauteur totale devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 1,90m
- 4.3 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

Article UC-5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UC-6 Emprise au sol

L'emprise au sol 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.

- 6.1 Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 80% de l'unité foncière

Article UC-7 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 7.1 La hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 11m à l'égout de toiture ou l'acrotère
 - pour les autres constructions: 12m de hauteur totale
- 7.2. Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 7.3 Les extensions des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à article 7.1 ; pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

Article UC-8 Aspect extérieur

Généralités :

- 8.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 8.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de recommandations visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 8.1.

Façades :

- 8.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 8.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans, nervurés et les bacs aciers.
- 8.5 Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités indicatives en annexe du règlement.

Toitures :

- 8.6 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon sauf si la construction est implantée en limite séparative) et une pente minimale

de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

- 8.7 Pour les extensions des constructions principales une toiture mono pente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°. Pour les annexes non jointives et installations à caractère technique et les équipements publics, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées. Dans ce dernier cas, il sera privilégié un acrotère afin de masquer la pente.
- 8.8 Les dispositions de l'article 8.6 à 8.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 8.9 Les extensions des constructions principales et les annexes doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 8.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle suivant leur prédominance dans le site.
- 8.11 Afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture, les panneaux solaires et les fenêtres de toit disposés en toiture devront être intégrés à la pente de toiture.
- 8.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 8.13 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels (ex : panneaux solaires,...), des dispositions constructives seront adoptées.

Clôture :

- 8.16 Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- 8.17 En limites d'emprise publique :
- les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique.
 - Les murs pleins d'une hauteur maximum de 60 cm sont autorisés s'ils sont réalisés soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit en maçonnerie peinte ou revêtues d'un enduit de teinte en harmonie avec la construction principale. Ils seront surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un barreaudage et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.

- 8.18 En limites séparatives, les clôtures pleines sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le choix des matériaux et des coloris devra se faire de façon à permettre une bonne insertion dans le paysage. En limite de zone agricole ou naturelle, les clôtures pleines sont interdites.
- 8.19 Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.
- 8.20 Les hauteurs des clôtures le long des voies publiques ne devront pas excéder 1.50 m par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception des haies d'essences locales.
- 8.21 Les hauteurs des clôtures le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 m par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception des haies d'essences locales.

Antennes et coffrets :

- 8.22 Les antennes et paraboles doivent avoir un impact visuel limité, une couleur harmonisée avec son environnement étant imposée pour les paraboles.
- 8.23 Les coffrets de raccordement aux réseaux publics seront intégrés soit à la construction soit à un muret en maçonnerie soit dans une haie végétale

Article UC-9 Espaces libres et plantations

- 9.1 Sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces perméables des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière
- 9.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 9.3 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400m² de superficie d'unité foncière non bâtie.
- 9.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.
- 9.5 Les alignements boisés repérés au plan au titre de L151-23 du code de l'urbanisme pourront être supprimés mais ils devront être recréés sur place ou en retrait mais en parallèle de l'alignement préexistant.
- 9.6 Les talus plantés ou non doivent être préservés mais ils peuvent être restaurés et décalés et ne pourront pas être imperméabilisés.

SECTION III Conditions d'équipements de la zone

Article UC-10 Accès et voirie

- 10.1 Accès
 - 10.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

10.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

10.2 Voirie

10.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

10.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

10.2.3. Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 7 logements individuels.

Article UC-11 Stationnement des véhicules

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

11.1.1. Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 places VL* de stationnement par logement

Pour les bâtiments d'habitation de plus de 2 logements : la surface minimum suivante sera réservée aux vélos

- 0,75 m² pour les logements jusqu'à deux pièces principales

- 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

11.1.2 Pour les activités artisanales :

- 1 place VL pour 50 m² de surface de plancher

11.1.3 Pour les activités de bureaux :

- 1 place VL pour 20 m² de surface de plancher

- 1,5 % de la surface de plancher réservés pour les vélos

11.1.4 Pour l'hébergement hôtelier :

- 1 place VL par chambre

11.1.5 Pour les commerces

Pour les commerces de moins de 25m² de surface de vente, il n'est pas exigé de place de stationnement VL

Pour les commerces de plus de 25m² il est exigé une place VL par 70m² de surface de vente

Pour les commerces > 200m² de surface de vente, il est exigé une 1 place réservée aux vélos sur arceaux par 50m² de surface de vente

*VL : Véhicules Légers

11.2 L'alignement sur rue de plus de 2 garages contigus est interdit

11.3 Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m² de surface de plancher.

11.4 Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extensions de constructions existantes.

Article UC-12 Desserte par les réseaux

12.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable (sauf en cas de forage autorisé par déclaration)

12.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

En cas d'assainissement individuel, une surface suffisante devra être réservée aux dispositifs d'assainissements.

Les systèmes d'assainissement devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service (dans les communes desservies par un réseau collectif, les constructions devront être conçues pour pouvoir à terme être raccordées au réseau).

12.3 Assainissement eaux pluviales

12.3.1 La gestion de l'impluvium extérieur (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondation plus en amont ou en aval) devra être assurée.

12.3.2 La capacité d'infiltration des sols devra être confirmée par des tests de perméabilité.

12.3.3 Pour les aménagements d'infiltration, il sera recherché un ratio « surface infiltration/surface active » le plus élevé possible pour limiter le colmatage des ouvrages et permettre une infiltration diffuse.

12.3.4 Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval.

12.3.5 La gestion des eaux pluviales proposée sur l'ensemble des projets d'urbanisme, devra permettre de traiter les eaux polluées (relatives aux surfaces des voiries et des parkings) avant leur rejet dans le milieu naturel.

12.3.6 Pour les projets dont la surface est supérieure à 1 ha, un ouvrage anti-pollution sera utilisé (exemple : cloison siphonide).

12.3.7 Pour les projets dont la surface est inférieure à 1 ha et présentant une voie d'accès commune imperméabilisée, il sera souhaitable de mettre en place des plantes héliophytes au niveau des ouvrages de collecte ou stockage.

12.3.8 *L'utilisation de fossé ou noue enherbée est à privilégier pour les ouvrages de collecte, pour leur rôle dans la limitation des volumes ruisselés, l'infiltration, le ralentissement et le piégeage des Matières En Suspension.*

12.3.9 Les secteurs situés à proximité du système de gestion des Eaux Pluviales communale (fossé, canalisation Eaux Pluviales, caniveaux,...) seront raccordables sous réserve d'application des prescriptions du Zonage d'Assainissement Pluvial.

12.3.10 Dans le cas où un même projet est concerné par plusieurs zones du zonage d'assainissement et que la topographie permet de regrouper les exutoires, alors les préconisations à respecter pour l'ensemble du projet seront celles de la zone située à son exutoire.

12.3.11 Zone concernée par ZAP1a et ZAP1b du schéma de gestion des eaux pluviales en annexe de ce règlement

Projet d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 2000 m²

- *Création d'un volume de régulation des ruissellements dimensionné pour une pluie centennale avec une attention particulière pour assurer la vidange par infiltration (selon capacité d'infiltration des sols, le cas échéant, rejet régulé à 1 l/s/ha).*
- *Dans le cas d'un rejet régulé, un ouvrage anti-pollution sera utilisé (exemple : cloison siphonoïde) afin de traiter l'impluvium des voiries et des parkings.*

Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 2000 m²

- *Volume utile à stocker à la parcelle (protection centennale) : 5 m³ pour 100 m² imperméabilisé + 1 m³ pour 100 m² de jardin collecté*
- *Vidange du système :*
Vidange préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon mise en place d'un tuyau de diamètre >Ø100 mm équipé d'un orifice limitant de diamètre Ø30mm. (NB : Ø30 mm réduit le débit à ~1 l/s et Ø50 mm régule le débit à ~ 2 l/s)*
- *Dans le cas où le projet prévoit une voie d'accès commune imperméabilisée, il sera souhaitable de mettre en place des plantes héliophytes au niveau des ouvrages de collecte ou de stockage.*

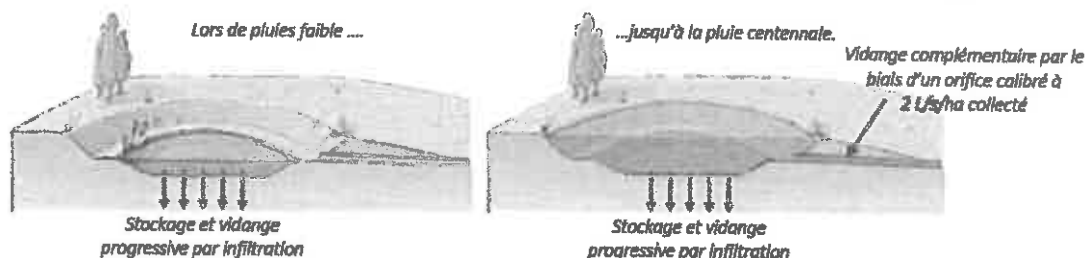
12.3.12 Zone concernée par ZAP2 du schéma de gestion des eaux pluviales en annexe de ce règlement

Projet d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 2000 m²

- *Création d'un volume de régulation des ruissellements dimensionné pour une pluie centennale avec un rejet régulé à 2 l/s/ha.*
Intégration d'un volume se vidangeant par infiltration pour des petites pluies (h = 8 mm) NB : la gestion des pluies inférieures ou égales à 8 mm permet d'obtenir un abattement volumique de 80% de la pluviométrie annuelle (résultat d'une simulation réalisée par l'Agence de l'eau sur des chroniques annuelles de pluies locales). On se référera au schéma de principe ci-après)

Schéma 20

Schémas de principe de mise en application d'un volume avec vidange par infiltration puis rejet à 2 l/s/ha pour un événement centennal



Dans le cas où l'infiltration n'est pas possible, alors le fond de l'ouvrage présentera un volume mort (toujours en eau avec vidange lente par évaporation/absorption par les plantes) améliorant la qualité des eaux rejetées (décantation supplémentaire).

- Dans le cas d'un rejet régulé, un ouvrage anti-pollution sera utilisé (exemple : cloison siphonée) afin de traiter l'impluvium des voiries et des parkings.

Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 2000 m²

- Volume utile à stocker à la parcelle (protection décennale) :
3 m³ pour 100 m² imperméabilisé + 0.5 m³ pour 100 m² de jardin collecté
- Vidange du système :
Vidange préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon mise en place d'un tuyau de diamètre >Ø100 mm équipé d'un orifice limitant de diamètre Ø30mm. (Ø30 mm réduit le débit à ~1 l/s et Ø50 mm régule le débit à ~ 2 l/s)
- Dans le cas où le projet prévoit une voie d'accès commune imperméabilisée, il sera souhaitable de mettre en place des plantes hélophytes au niveau des ouvrages de collecte ou de stockage.

12.3.13 Zone concernée par ZAP3 du schéma de gestion des eaux pluviales en annexe de ce règlement

Dans ce secteur les préconisations du zonage d'assainissement pluvial sont conditionnées à la réalisation des aménagements des ouvrages

- SCENARIO 1 : Prescriptions si les travaux d'aménagements des ouvrages mentionnés dans le SGEP ne sont pas réalisés
- Application des préconisations de la zone ZAP2, à savoir :
Gestion centennale des ruissellements du projet avec un rejet à un débit régulé à 2l/s/ha.
- SCENARIO 2 : Prescriptions si les travaux d'aménagements des ouvrages mentionnés dans le SGEP ont été réalisés

Projet d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 2000 m²

- Création d'un volume de régulation des ruissellements à la parcelle, dimensionné pour une pluie centennale avec un rejet régulé à 20 l/s/ha.

Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 2000 m²

- Aucune obligation de stocker les eaux pluviales (elles seront gérées dans la mare existante en aval)
- En revanche, s'il le souhaite, l'aménageur pourra mettre en place une citerne de récupération des eaux de pluies pour réutilisation

Pour chaque projet, un aménagement de dépollution des ruissellements est attendu (cloison siphonide, aménagement paysager assurant une phytoépuration, etc.).

12.4 Autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UC-13 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

13.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

13.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

Article UC-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières