

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UC

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone UC recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti moyennement dense, comprenant principalement de l'habitat individuel et des équipements publics.

La zone UC est partiellement soumise à orientations d'aménagement et de programmation pour en garantir un aménagement cohérent.

La zone UC comporte des emprises affectées par un risque d'inondation appelant une réglementation spécifique adaptée.

> Localisation

Cette zone correspond à la périphérie du cœur des villages du Mazel et de Notre-Dame-de-la-Rouvière.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Développement de l'habitat et de la mixité sociale ;
- Préservation de la silhouette des ensembles bâtis

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Prise en compte du risque pour s'en protéger/pour ne pas l'aggraver.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Règles imposant la réalisation de logement social dans les opérations portant sur 10 logements et plus ;
- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Interdiction de toute nouvelle construction.

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

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.

ZONE UC				
DG	U	AU	A	N

- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (AZI) et dans le périmètre de francs bords (10 m) de part et d'autre des cours d'eaux :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.
- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux (plantations).
- Les clôtures ni aucune autre installation affectant le libre écoulement des eaux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UC :

Sont admises les opérations de 5 logements et plus à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (y compris périmètre de précaution de part et d'autre des cours d'eau formalisés sur les documents graphiques) :

- L'entretien et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation, et de ne pas augmenter le nombre de logements.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

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

ZONE UC				
DG	U	AU	A	N

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions peuvent être édifiées librement à l'alignement ou en respectant un recul minimal de **3,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, peuvent être librement implantées par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins **1,00 mètre** des limites.

En dehors des agglomérations, une marge de recul minimale est à respecter pour l'implantation des constructions le long des voies départementales :

- Sur la RD 986 : **15,00 mètres** ;
- Sur les autres RD : **10,00 mètres**.

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

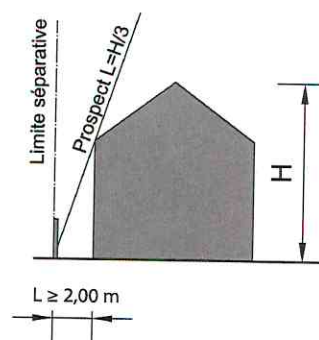
Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives peut se faire soit en mitoyenneté soit en respectant un recul minimum calculé comme suit :

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2,00 mètres ($L = H/3 > 2,00$ m).

Les piscines peuvent être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et une hauteur maximale de 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

Il est alors toléré qu'un local technique qui ne doit pas dépasser 5m² d'emprise au sol et 2,50 mètres de hauteur maximale hors tout, puisse être implanté en limite séparative. Il doit être conçu de manière à ne causer aucune gêne pour le voisinage.



ZONE UC				
DG	U	AU	A	N

> **Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

> **Article 9 : Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol maximal applicable à cette zone est fixé à 0,25 sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

> **Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **8,00 mètres**.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres**.

> **Article 11 : Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue des habitations doivent être plus hautes que larges. Lorsque le linéaire sur rue est trop étendu (habitat collectif par exemple), la façade des habitations doit être séquencée en volumes plus hauts que larges.

Les façades sont en principe ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écaillée. Les finitions d'aspect poli, frotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits à pierre-vue sont tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faitage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Sur les toitures recevant une couverture en tuiles, à l'exception des fenêtres de visite (une fenêtre de dimension maximale 60x60 cm par pan de toiture), les fenêtres de toit, les fenêtres mansardées et les chiens assis sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

ZONE UC				
DG	U	AU	A	N

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement « handicapé », et

ZONE UC				
DG	U	AU	A	N

à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement « handicapé »).

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

Au moins 25% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

ZONE UC				
DG	U	AU	A	N

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

SECTION 4 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UD

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

> Description

La zone UD recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone de bâti peu dense, comprenant principalement de l'habitat individuel. Il s'agit d'un secteur d'assainissement autonome.

La zone UD est également comprise en partie dans le périmètre de protection éloigné du captage du Mazel (servitude AS1), appelant des dispositions spécifiques (respect de la DUP du captage).

> Localisation

Cette zone correspond à la périphérie éloignée du cœur des villages du Mazel (Saint-Thomas) et de Notre-Dame-de-la-Rouvière (La Tronquise, La Guinguette).

> Principaux objectifs

- Confortement raisonné de l'habitat au regard des contraintes hydrauliques et d'assainissement et de la proximité des espaces naturels.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble de la zone UD :

- Règles de hauteurs et règles d'implantations respectueuses de la morphologie des ensembles bâtis et des paysages.
- Règles encadrant l'assainissement autonome.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation :

- Interdiction de toute nouvelle construction.

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

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UD :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (AZI) et dans le périmètre de francs bords (10 m) de part et d'autre des cours d'eaux :

- Les constructions nouvelles.
- L'extension des constructions existantes.
- Les aménagements renforçant l'imperméabilité des sols ou créant un obstacle au libre écoulement des eaux (plantations).
- Les clôtures ni aucune autre installation affectant le libre écoulement des eaux.

Dans le périmètre de protection du captage du Mazel :

- Les occupations et utilisations du sol ne respectant pas la DUP du captage, jointe à la liste des servitudes (Pièce Va2).

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UD :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables (y compris en matière de circulation), soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat.

Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans les emprises affectées par un risque d'inondation (y compris périmètre de précaution de part et d'autre des cours d'eau formalisés sur les documents graphiques) :

- L'entretien et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation, et de ne pas augmenter le nombre de logements.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

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

2) Voirie

La création de toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique se finissant en impasse est interdite.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

ZONE UD				
DG	U	AU	A	N

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux usées

En secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des terrains non desservis par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire doit proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière doit être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Eaux non domestiques / Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur (qui soumet à autorisation du maire ou du président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques). Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un pré-traitement spécifique.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés au réseau et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit faire réaliser a minima un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stockage ou de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

4) Déchets ménagers

Les locaux et/ou aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

Les constructions peuvent être édifiées librement à l'alignement ou en respectant un recul minimal de **3,00 mètres** par rapport à l'alignement des voies publiques existantes à élargir ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet jouxte une construction ou un ensemble de constructions existantes dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsqu'il s'agit de constructions groupées.

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 60 centimètres, peuvent être librement implantées par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins **1,00 mètre** des limites.

En dehors des agglomérations, une marge de recul minimale est à respecter pour l'implantation des constructions le long des voies départementales :

- Sur la RD 986 : **15,00 mètres** ;
- Sur les autres RD : **10,00 mètres**.

A l'exception des balcons, les saillies (toitures, parements architecturaux, soubassements, etc.) sont autorisées sur l'espace public à condition de ne présenter aucune entrave à la circulation et à la sécurité civile et routière.

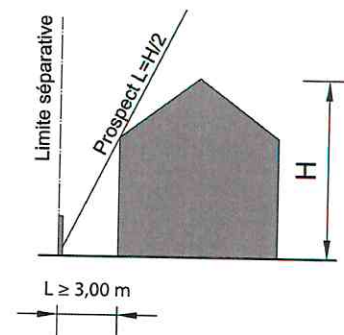
> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L = H/2 > 3,00 \text{ m}$).

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise dans les conditions suivantes :

- 1) Lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur.
- 2) Lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment situé sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.
- 3) A l'intérieur des lotissements et opérations groupées où le règlement et le plan de masse peuvent organiser les constructions sur les limites des lots à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération où seules les dispositions des paragraphes 1), 2) et 4) peuvent être appliquées éventuellement.



ZONE UD				
DG	U	AU	A	N

4) Les constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin etc. liées ou pas au corps principal du bâtiment peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative sous réserve que leur hauteur totale ne dépasse pas 4,00 mètres, et que la somme de leurs longueurs mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10,00 mètres au total. La présente disposition ne peut être cumulée sur la même limite avec celles des paragraphes 1), 2) et 3).

Les piscines et les terrasses non couvertes dont la hauteur au-dessus du sol naturel est inférieure ou égale à 0,60 mètre, peuvent être librement implantées par rapport aux limites séparatives. Toutefois, le bassin des piscines doit être situé à au moins 1,00 mètre des limites séparatives.

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

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4,00 mètres.

> Article 9 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal applicable à cette zone est fixé à 0,2 sans préjudice des dispositions visées à l'article 13 ci-après (préservation d'une superficie minimale du terrain d'assiette en pleine terre).

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur maximum » est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux en tout point de la construction ou de l'installation, cheminées, antennes et autres ouvrages techniques compris.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **11,00 mètres**.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres**.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

L'architecture contemporaine n'est pas exclue lorsqu'elle propose une relecture de l'architecture traditionnelle des cœurs de villages et sous réserve de s'éloigner de tout pastiche.

Afin de garantir un caractère d'ensemble aux ensembles bâtis, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Façades / Percements

Les façades sur rue doivent être, en règle générale, plus hautes que larges.

Les façades sont en principe ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

A l'exception des commerces, les portes vitrées donnant sur l'espace public sont interdites.

2) Enduits / Parements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect poli, frotté, projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Les enduits à pierre-vue sont tolérés.

Pour le revêtement des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour enduits), le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

Les emmarchements doivent être réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc.).

3) Menuiseries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles, à ais contrariés, ou à capucine.

Les stores ou volet roulants de couleur blanche sont interdits.

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries). Les menuiseries blanches sont interdites.

4) Ferronneries

NB : l'emploi des ferronneries, non caractéristique de l'architecture locale, doit être autant que possible limité. Notamment, les garde-corps seront constitués en règle générale d'un mur plain maçonné en harmonie avec la façade.

Les rares ferronneries doivent être réalisées avec des fers de section carrée ou ronde, organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les ferronneries de portails doivent être composées, soit de barreaudages verticaux, soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique.

Les ferronneries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (cf. Annexe 1 – Nuancier pour menuiseries et ferronneries).

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **30% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faîtage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

ZONE UD				
DG	U	AU	A	N

Les cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les toitures terrasses peuvent être admises, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que toitures végétalisées ou terrasses accessibles de plain-pied.

Sur les toitures recevant une couverture en tuiles, à l'exception des fenêtres de visite (une fenêtre de dimension maximale 60x60 cm par pan de toiture), les fenêtres de toit, les fenêtres mansardées et les chiens assis sont strictement interdits.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries). Leur hauteur ne doit pas dépasser **0,50 mètres**.

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation visibles en façade (sur console par exemple) est strictement interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires doivent être intégrés à la couverture et non en surépaisseur. La surface des panneaux solaires ne peut excéder 30% de la surface du pan de toiture qui les reçoit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux grillagés rigides sont interdits, à l'exception des clôtures en limites séparatives et sous réserve d'être doublés d'une haie végétale.

Les tuiles disposées en sommet de clôture sont interdites.

A l'exception des pierres, les éléments maçonnés des clôtures doivent être enduits, finition talochée, dans des teintes respectant le nuancier des façades ou similaires.

Les enduits beurrés (à pierre-vue) peuvent être tolérés.

Les clôtures 100% végétales sont autorisées.

Toute nouvelle clôture ne peut excéder **2,00 mètres** de hauteur totale.

Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en bois ou en ferronnerie (cf. paragraphe 4), sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux.

La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise **entre 1,80 et 2,50 mètres** ; la transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera alors réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,00 mètres pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Les exigences énumérées ci-dessous ne s'appliquent pas à l'entretien et à l'amélioration des bâtiments existants (lorsque le projet ne crée pas de surface de plancher supplémentaire).

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement créé jusqu'à 50 m² de surface de plancher, deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, d'artisanat, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Le revêtement de sol des aires de stationnement extérieur non couvert, représentant une surface de plus de 125 m², devra être perméable à l'eau de manière à assurer une infiltration naturelle des eaux de pluie (à l'exclusion des aires de stationnement "handicapé").

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les éléments de paysage repérés aux plans de zonage (L151-19) sont à préserver. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un espace identifié soumis à déclaration préalable.

Au moins 35% de la surface du terrain d'assiette doivent être maintenus en pleine terre.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

ZONE UD				
DG	U	AU	A	N

Les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (cf. Annexe 2 – Palette végétale indicative), pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques (adaptation au sol et au climat) et dans un souci d'intégration paysagère.

La plantation des espèces invasives suivantes est strictement interdite :

- Robinier (faux acacia),
- Oponces,
- Buddleia (arbre à Papillon),
- Mimosa.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

SECTION 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE COMMUNICATION

> Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions neuves doivent répondre aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

> Article 16 : Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions doivent être équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existants ou à créer.