Département du Loiret

# COMMUNE DE CHILLEURS-AUX-BOIS

## Plan Local d'Urbanisme

# MODIFICATION SIMPLIFIEE

## Règlement écrit
## (zones UA, UB, 1AU et 1AUz)

2.3

| Date | Modifications / Observations |
|---|---|
| Décembre 2024 | |
| | |
| | |

Terr&Am INGÉNIERIE DES TERRITOIRES

1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr

DOSSIER :
E06835

En vert : ajout

# TITRE II - REGLEMENT DES ZONES URBAINES

## REGLEMENT DE LA ZONE UA

***Caractère de la zone***

Cette zone englobe le bourg ancien de CHILLEURS-AUX-BOIS qui s'est développé autour de la place de Romand et le long de la route nationale d'intérêt local 152.

Elle est destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone. Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public y sont admises.

Le bâti y est implanté le plus souvent en ordre continu le long des voies et sur limites séparatives. Il est composé essentiellement de constructions de deux ou de trois niveaux (R + comble ou R + 1 +comble).

La nature des dispositions applicables dans cette zone a été définie en fonction de la typologie de ce bâti de manière à en préserver la cohérence et la qualité architecturale au titre de l'article L 123.1.7 du code de l'urbanisme.

Cette zone est entièrement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées. Elle se trouve située entièrement à l'intérieur du périmètre de l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

***Rappels non exhaustifs ne préjugeant pas de la possibilité de réaliser les travaux indiqués (voir pour cela les articles suivants, notamment, 1 et 2):***

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols excédant 100 m² de superficie et plus de 2 m de profondeur ou de hauteur sont soumis à autorisation.

3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu des alinéas suivants de l'article L430.1 :

- c) pour celles situées à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques,

- d) pour l'ensemble de la zone.

4 - Aux abords de la RNIL 152 à l'intérieur des zones de bruit reportées au plan de zonage, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifié à l'article L571-10 du code de l'environnement.

5 - S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes).

## **Article UA1** - **Occupations et utilisations du sol interdites**

***Sont interdits :***

1.1 - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.2 - Le stationnement des caravanes à l'exception de celui remplissant les conditions fixées à l'article UA2.2, les terrains de camping et de caravanage.

1.3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules.

1.4 - Les carrières.

1.5 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à la défense-incendie, à l'aménagement d'espaces publics, à la construction, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.

1.6 - Les garages collectifs de caravane de plein air, les habitations légères de loisirs.

1.7 - les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

## **Article UA2** - **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1 - les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - le stationnement de caravanes dès lors qu'il n'est pas visible des voies et de l'espace public.

2.3 - la reconstruction de bâtiments (y compris après sinistre) sous réserve du respect des dispositions prévues aux articles suivants.

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

### Article UA3 - Accès et voirie

3.1 - 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 ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

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

3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

### Article UA4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable
Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) eaux usées :
Les eaux usées doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

b) eaux pluviales :
L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité sur le terrain et en cas d'existence d'un réseau public séparatif recueillant les eaux pluviales, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

4.3 - Electricité
Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications
Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

En vert : ajout

## Article UA5 - Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est fixée.

## Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

6.1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

6.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée:

- soit lorsque la situation des constructions existantes sur le terrain concerné ou la configuration du parcellaire ne permet pas l'implantation à l'alignement.
- soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes (dans ce cas, l'implantation d'un mur plein à l'alignement peut être imposée pour renforcer le front bâti).
- soit pour une annexe lorsque le front bâti à l'alignement existe ou est prévu d'être créé à l'occasion de la construction de cette annexe (édification d'une autre construction ou d'un mur plein).
- soit en cas d'extension, d'aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiments non conformes à la présente règle.
- soit pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.
- soit pour les bâtiments publics d'intérêt général.

## Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale à l'alignement.

7.2 Une implantation sur les deux limites latérales à l'alignement peut être imposée pour assurer ou pour renforcer le front bâti à l'alignement.

7.3 Lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées au moins à 3 m de celles-ci.

7.4 Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes, soit en d'extension ou d'aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiments existants non conformes à la présente règle, soit lorsque l'alignement est déjà bâti, soit pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics, soit pour la construction de bâtiments publics d'intérêt général.

En vert : ajout

## Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

## Article UA9 - Emprise au sol des constructions

Aucune règle n'est fixée.

## Article UA10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 Sous réserve de ne pas porter atteinte aux vues sur l'église, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m à l'exception des cas suivants :

- extensions ou aménagements (y compris les changements de destination) des bâtiments existants dépassant ces hauteurs: dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur de ces bâtiments,
- équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, ouvrages de services publics nécessitant par leur fonction une hauteur importante (église notamment).

## Article UA11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect 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.

11.2 - Dispositions particulières

- **Toitures**
  Les matériaux autorisés sont la tuile plate de petit ou de moyen format (à partir de 25 unités/m2), l'ardoise rectangulaire ou d'autres matériaux présentant le même aspect. Les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres.

  Les tuiles de ton ardoise ou gris sont interdites

Elles doivent être constituées de deux versants principaux, d'une pente générale de 40° au minimum. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés pour les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, vérandas à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures à un seul versant peuvent être admises pour les constructions implantées sur limite(s) séparative(s), ou adossées à un bâtiment ou à un mur plus élevé, ainsi que pour les annexes isolées (bûchers, abris...) de moins de 2,50 m de hauteur au faîtage. La pente minimale peut être réduite dans ce cas, sans toutefois être inférieure à 30°.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et être réalisées au droit du mur de la façade. Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits, les châssis de toit peuvent être admis en nombre et dimensions limités.

Les cheminées doivent être simples et constituées de briques ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

Les bâtiments publics d'intérêt général sont exclus du champ d'application des présents règlements.

- **Façades**
  Les enduits doivent être de tonalité neutre dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel. Le blanc pur est interdit.

- **Ouvertures**
  Elles doivent respecter les caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions, teintes) à l'exception de celles des commerces et les bâtiments publics d'intérêt général pour lesquelles des dispositions différentes peuvent être admises.

- **Autres aspects**
  Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 m, cette cote étant mesurée par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade donnant sur voie.

  Une hauteur supérieure peut toutefois être admise lorsque les caractéristiques architecturales de la construction projetée le justifient et sous réserve que cette hauteur ne porte pas atteinte au site environnant.

  L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,60 m de diamètre est interdite sur l'ensemble des constructions.

  Pour les autres antennes paraboliques, leur implantation sur les pignons, façades et toitures vus des voies et espaces publics peut être admise à condition qu'elles ne dépassent pas leur support et sous réserve de respecter la tonalité de ce support.

En cas d'aménagement (avec ou sans changement de destination) ou de rénovation de constructions existantes, l'installation de nouvelles antennes autres que les antennes paraboliques devra être définie de façon à limiter leur impact paysager sur les toitures vues des voies et des espaces publics.

- **Clôtures**
  Les clôtures sur rue doivent être simples et sobres. Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

  Une hauteur minimale ou maximale peut être imposée en fonction des caractéristiques du bâti existant sur le terrain ou aux abords.

  L'emploi de plaques de ciment est interdit.

11.3 - Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiment existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,

- équipement d'intérêt collectif, public ou privé, bâtiments publics d'intérêt général, ouvrages de services publics nécessitant par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase par exemple),

- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes,

- au titre de la protection des abords des monuments historiques.

11.4 – Les dispositions de l'article 11.2 ne sont pas applicables :

- Aux constructions annexes d'une superficie inférieure à 12 m².

- Aux carports et aux pergolas.

## Article UA12 - Stationnement

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

En cas d'aménagement ou de construction de nouveaux logements, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé. Cette règle ne s'applique pas pour les résidences destinées à accueillir des personnes âgées.

## Article UA13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être arborées.

13.3 - Les haies vives devront être constituées d'essences locales et variées (pas de thuyas).

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

## Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

En vert : ajout

# REGLEMENT DE LA ZONE UB

***Caractère de la zone***

Cette zone correspond d'une part, aux extensions récentes du bourg réalisées sous forme d'urbanisation linéaire le long des voies et d'opérations organisées (lotissement) et d'autre part, aux hameaux de Gallerand composé de constructions plus ou moins récentes et de Ronville .

Elle est principalement destinée à accueillir des habitations, des commerces, des services et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone. Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public y sont admises.

Le bâti y est implanté le plus souvent en retrait des voies et des limites séparatives. Il est composé essentiellement de constructions de deux niveaux (R + comble).

Cette zone est globalement desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées, à l'exception du hameau de Ronville.

Cette zone comprend trois secteurs : UBa, UBg et UBh.

Le secteur UBa est réparti sur deux sites (un au Nord et l'autre au Sud du bourg) et délimité en bordure de la RNIL 152 afin de satisfaire aux obligations stipulées à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme (entrée de ville) qui ont conduit à imposer une implantation particulière par rapport à la voie (recul des façades principales des constructions principales compris entre 5 et 8 mètres) et obligation d'aménagements particuliers sur la RNIL de manière à tendre vers une structure de voirie plus urbaine (pour le secteur situé au Sud du bourg).

Le secteur UBg concerne le secteur du hameau de Gallerand, dans la zone urbanisée. Ce secteur englobe la Route de Courcy, la Rue du Bouzeau, la Rue de la Cerclerie et l'entrée du lotissement des Forestières.

Le secteur UBh concerne l'entrée Ouest du hameau de Gallerand, côté Sud, et est différencié par une implantation différente des habitations principales.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

***Rappels non exhaustifs ne préjugeant pas de la possibilité de réaliser les travaux indiqués (voir pour cela les articles suivants, notamment 1 et 2):***

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols excédant 100 m² de superficie et plus de 2 m de profondeur ou de hauteur sont soumis à autorisation.

3 - Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments de paysage délimités au plan de zonage et identifiés en annexe au règlement seront soumis à autorisation dès parution du décret d'application.

4 - Les démolitions des éléments bâtis recensés en tant qu'éléments de paysage à préserver sont soumises à permis de démolir de même que celles situées à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques.

5 - Aux abords de la RNIL 152 à l'intérieur des zones de bruit reportées au plan de zonage, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifié à l'article L571-10 du code de l'environnement.

6 - S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU (voir liste et plan des servitudes)

## **Article UB1** - **Occupations et utilisations du sol interdites**

***Sont interdits :***

1.1 - Toute construction dans la zone non-aedificandi et dans la marge de recul le long de la forêt domaniale délimitée au plan de zonage.

1.2 - Les constructions nouvelles, aménagements nouveaux et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.3 - Le stationnement des caravanes isolées à l'exception de celui remplissant les conditions à l'article UB2.2, les terrains de camping et de caravanage.

1.4 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules.

1.5 - Les carrières.

1.6 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à la défense-incendie, à l'aménagement d'espaces publics , à la construction, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.

1.7 - Les garages collectifs de caravane de plein air, les habitations légères de loisirs.

1.8 - les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

## Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 - les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - le stationnement de caravanes dès lors qu'il n'est pas visible des voies et de l'espace public.

2.3 - Les travaux d'aménagement ou d'extension des bâtiments recensés sur le plan de zonage en tant qu'éléments de paysage et identifiés en annexe au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments,

- de l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière le cas échéant.

Les démolitions desdits bâtiments dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt esthétique ou historique des lieux.

2.4 - la reconstruction de bâtiments (y compris après sinistre) sous réserve du respect des dispositions prévues aux articles suivants.

2.5 - Dans le secteur UBa, pour la partie située au Sud du bourg, les constructions et les lotissements ne peuvent être admis que sous réserve de la réalisation d'aménagements sur la RNIL152 (chaussée et dépendances) tendant à rendre la voie plus urbaine (plantation d'alignement par exemple…).

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

## Article UB3 - Accès et voirie

3.1 - 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 ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.

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

3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès. Dans le secteur UBa, dans la partie située au Sud du bourg, ils seront définis et localisés en fonction des aménagements prévus sur la RNIL152.

## **Article UB4** - **Desserte par les réseaux**

4.1 - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2 - Assainissement

a) eaux usées :

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées lorsque celui-ci existe. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol. Dans le cas où un réseau public d'assainissement d'eaux usées serait prévu, les dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement ultérieur sur ce réseau en tenant compte des caractéristiques envisagées de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

b) eaux pluviales :

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain de la construction. En cas d'impossibilité sur le terrain et en cas d'existence d'un réseau public séparatif recueillant les eaux pluviales, l'écoulement des eaux pluviales pourra être autorisé dans ce réseau.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

4.3 - Electricité

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **Article UB5** - **Superficie minimale des terrains**

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif est de 1 000 $m^2$. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UB.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

En vert : ajout

**Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement. Lorsqu'une zone non-aedificandi figure au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en dehors de cette zone.

Dans le secteur UBa, les constructions principales doivent être implantées de telle sorte que leur façade coté RNIL soit à au moins 5 mètres et à au plus 8 mètres de l'alignement.

Dans le secteur UBg, les façades ou les pignons des constructions principales les plus proches de la voie d'accès située en domaine public doivent être implantés à au moins 5 mètres et à au plus 25 mètres de l'alignement.

Dans le secteur UBh, l'implantation des constructions devra s'effectuer à au moins 20 mètres et à au plus 40 mètres de l'alignement.

6.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée:

- soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- soit en cas d'extension ou d'aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiments non conformes à la présente règle.
- soit pour des ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics.
- soit pour des éléments mineurs d'une habitation de surface maximale de 5m2 tels que vérandas, auvents...

**Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions de moins de 7 mètres de hauteur totale peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s). Pour les autres constructions, les règles suivantes s'appliquent.

7.2 - Lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres (voir schéma explicatif à l'annexe 2 du présent règlement). L'ensemble de ces dispositions s'applique également pour les constructions de moins de 7 mètres de hauteur totale qui ne seraient pas implantées sur limites séparatives.

7.3 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.4 - Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes, soit en cas d'extension ou d'aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiments existants non conformes à la présente règle, soit pour la construction d'ouvrages d'intérêt collectif de faible emprise ou d'ouvrages de faible emprise nécessaires aux services publics (transformateurs...).

## Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être accolées les unes aux autres.

## Article UB9 - Emprise au sol

Aucune règle n'est fixée.

## Article UB10 - Hauteur des constructions

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 Sous réserve de ne pas porter atteinte aux vues sur l'église, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'exception des cas suivants :

- extensions ou aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiments existants dépassant ces hauteurs: dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur de ces bâtiments.

- équipements collectifs, publics ou privés, ouvrages d'intérêt collectif ou ouvrages nécessaires aux services publics, nécessitant par leur fonction une hauteur importante à l'exception des pylônes (gymnase par exemple).

## Article UB11 - Aspect extérieur

11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect 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.

En vert : ajout

11.2 - Dispositions particulières

- **Toitures**
  Les matériaux autorisés sont la tuile (20 unités / $m^2$ minimum) et l'ardoise ou d'autres matériaux présentant le même aspect. Les tuiles de teinte ardoise sont interdites. D'autres matériaux tels que les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées et les vérandas sous réserve d'obtenir lorsque les matériaux ne sont pas translucides, une certaine harmonie avec la teinte des matériaux du bâti existant. Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, l'emploi de tôles teintées dans un ton brun-rouge ou bleu-ardoise peut être admis. Les matériaux translucides sont admis pour les serres.

  Les tuiles de ton ardoise ou gris sont interdites.

  Les toitures des habitations et de leurs annexes doivent être constituées de deux versants principaux, d'une pente générale comprise entre 35° et 45° pour les habitations et entre 30° et 45° pour les annexes. Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés pour les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, vérandas à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

  Les toitures à un seul versant peuvent être admis pour les constructions implantées sur limites séparatives, ou adossées à un bâtiment ou à un mur plus élevé ainsi que pour les annexes isolées de moins de 3,50 mètres de hauteur au faîtage. La pente minimale peut être réduite dans ce cas, sans toutefois être inférieure à 25°.

  Toutefois, une toiture à deux versants peut être imposée afin d'améliorer l'insertion de la construction dans le site environnant (en cas de largeur importante de la construction ou/et en cas de pente assez forte).

- **Façades**
  Les enduits doivent être de tonalité neutre dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel. Le blanc pur est interdit. Les bardages en tôles sont interdits pour les habitations.

- **Autres aspects**
  Le niveau de plancher bas du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser le niveau de terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 mètre, cette cote étant mesurée par rapport au niveau général du sol environnant relevé au milieu de la façade donnant sur la voie.

  L'implantation des antennes paraboliques de plus de 0,60 m de diamètre ou de coté est interdite sur les façades et toitures visibles des espaces et voies publics.

  Pour les autres antennes paraboliques, leur implantation sur les pignons, façades et toitures vus des voies et espaces publics peut être admise à condition qu'elles ne dépassent pas leur support et sous réserve de respecter la tonalité de ce support.

- **Clôtures**

  Les clôtures doivent être simples et sobres. Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

  Une hauteur minimale ou maximale peut être imposée en fonction des caractéristiques du bâti existant sur le terrain ou aux abords.

  Les clôtures sur espaces publics ou sur voies publiques ou privées constituées de plaques de ciment sont interdites à l'exception de celles ne comportant qu'une seule plaque en soubassement ne dépassant pas du terrain de 0,40 m de hauteur.

  Pour les clôtures situées sur limites séparatives, l'emploi en superposition de plaques de ciment est interdit.

11.3 - Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement (y compris les changements de destination) de bâtiment existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,

- équipement collectif, public ou privé, ouvrages d'intérêt collectif ou ouvrages nécessaires aux services publics, nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase par exemple),

- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes,

- au titre de la protection des abords des monuments historiques.

11.4 – Les dispositions de l'article 11.2 ne sont pas applicables :

- Aux constructions annexes d'une superficie inférieure à 12 m².

- Aux carports et aux pergolas.

## **Article UB12** - **Stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, en nombre suffisant pour répondre à l'ensemble des besoins.

En particulier, pour les constructions à usage commercial de plus de 200 $m^2$ de surface hors oeuvre nette et pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé au minimum 60 % de la surface totale de plancher hors oeuvre nette.

12.2 - En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

12.3- Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé deux places minimum de stationnement sur une aire non close à aménager à l'entrée de chaque terrain.

## Article UB13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

13.3 - Dans les opérations groupées, la plantation de haies ainsi que l'aménagement d'espaces végétalisés peuvent être imposés dans le cadre de la composition de ces opérations.

13.4 - Les haies vives devront être constituées d'essences locales et variées (pas de thuyas).

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

## Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,5 pour les terrains de superficie comprise entre 500 $m^2$ et 1 000 $m^2$ et à 0,25 pour les terrains de surface égale ou supérieure à 1 000 $m^2$. Dans les autres cas, aucun COS n'est fixé.

14.2 - Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En vert : ajout

# REGLEMENT DE LA ZONE 1AUz

***Caractère de la zone***

La zone 1AUz est une zone à urbaniser, insuffisamment desservie par les réseaux, identifiant le secteur de La Rouche – Les Tirelles, sur laquelle la commune envisage de se développer à court terme.

Cette zone se situe en frange nord-ouest de la zone bâtie du bourg.

L'opération à mettre en oeuvre se réalise sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, de sorte à apporter à la collectivité la maîtrise du projet public d'aménagement.

Le principe d'aménagement reporté sur le plan de zonage, consiste à prévoir les axes de principe de voiries futures structurantes et les principaux espaces verts et/ou collectifs orientés vers l'église et le centre-bourg qui accueille les écoles et les principaux services et commerces de proximité.

Le projet, objet du présent règlement et consistant à la réalisation d'une centaine de logements, permet d'accueillir de l'habitat individuel en lots libres de faible densité et la réalisation d'opérations d'habitat groupé.

Ce secteur est donc destiné principalement à l'accueil d'habitat sous forme de maisons individuelles non accolées, et de façon mineure d'habitat groupé.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

***Rappels :***

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

2 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements du sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2 m sont soumis à autorisation.

En vert : ajout

## 1AUz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Les constructions et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le futur caractère résidentiel de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.2 - Le stationnement des caravanes isolées au-delà d'une durée de trois mois à l'exception des cas listés à l'article R443.4.d) du code de l'urbanisme (stationnement dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur), les terrains de camping et de caravanage, les garages collectifs de caravane.

1.3 - Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone, aux travaux de construction, à l'aménagement d'espaces publics, au recueil d'eaux de ruissellement, à la construction ou à l'installation de piscines.

1.4 - Les parcs d'attraction.

1.5 - Les dépôts de véhicules.

1.6 - Les constructions et installation à usage hôtelier, de commerces, d'artisanat, d'industries, d'entrepôts, de dépôts et de décharge.

1.7 - Les garages en sous-sol.

1.8 - Les immeubles de logements collectifs.

1.9 - Les constructions édifiées à titre provisoire ou en matériaux ne présentant pas, de par leur nature, un caractère définitif à l'exception de celles nécessaires au chantier.

1.10 - Les pylônes de hauteur supérieure à 10 m.

1.11 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, et à la réalisation d'équipements d'infrastructure.

En vert : ajout

**1AUz 2 - Occupations et utilisations du sol admises et soumises à des conditions particulières**

2.1 - Les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes accolées, limitées à 1 logement par terrain. Les annexes seront suffisamment dimensionnées pour recevoir le stockage des poubelles dévolues à la collecte des ordures ménagères. En maisons individuelles groupées, le constructeur, maître d'ouvrage du programme, réalisera à cet effet un ou plusieurs locaux communs assurant les réponses quantitatives et qualitatives appropriées, en concertation avec l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères. Ces locaux communs seront intégrés au plan masse bâti et paysager de l'opération.

2.2 - Les opérations d'habitat groupé à usage principal d'habitation.

2.3 - Les constructions non interdites à l'article 1, sous réserve qu'elles respectent les schémas de principe figurant au plan de zonage.

2.4 - Une seule annexe isolée d'une surface (S.H.O.B.) inférieure ou égale à 30 m², non affectée à un usage d'habitation et pouvant être constituée de volumes non disjoints, cette disposition n'incluant pas les piscines.

2.5 - Les constructions à usage de services marchands ou non marchands ou d'activités à caractère libéral, sous réserve qu'elles respectent les caractéristiques architecturales définies pour les constructions à usage d'habitation.

2.6 - Les affouillements et exhaussements de sol dès lors qu'ils sont liés à l'urbanisation de la zone, tels que dispositifs paysagers de gestion des eaux pluviales, à des travaux de construction, d'infrastructure et d'aménagement d'espaces collectifs.

2.7 - Les piscines, dès lors qu'elles sont liées à une construction à usage principal d'habitation, et dans les limites fixées aux articles suivants.

2.8 - Dans le secteur délimité au plan de zonage en application des dispositions de l'article L123.1.10, la délivrance de permis de construire sera subordonnée à la démolition de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la ou des construction(s) est (sont) envisagée(s).

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

**1AUz 3 – Accès et Voirie**

3 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2 - L'établissement des voies et des espaces publics sera réalisé suivant les principes figurant au plan de zonage et aux orientations particulières d'aménagement s'y rapportant.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : fixées : défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et le ramassage des ordures ménagères…

3.3 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.4 - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique ou privée collective.

## 1AUz 4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Toute construction ou installation le nécessitant devra être desservie par les réseaux d'eau potable, de distribution d'électricité, de téléphone et raccordée aux réseaux publics ou concédés.

4.2 - Les réseaux d'électricité et de téléphone seront implantés en souterrain. Les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

4.3- Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau.

4.4 - L'assainissement des eaux pluviales s'effectue par infiltration sur l'emprise privative pour les opérations d'habitat individuel sur parcelles libres de constructeurs. Information devra en être faite par le pétitionnaire et transmise lors du dépôt du permis de construire.

4.5 - Pour les opérations d'habitat individuel groupé, toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales qu'il soit enterré ou en surface. Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

4.6 - Tout rejet au réseau public ou dans les noues et fossés public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux séparatifs d'eaux usées.

En vert : ajout

## 1AUz 5 - Caractéristiques des terrains

Aucune règle n'est fixée.

## 1AUz 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement sans limitation de retrait, sauf orientations contraires portées aux orientations particulières d'aménagement. Toutefois, les piscines enterrées et non couvertes, qui bien que présentant une hauteur nulle sont considérées comme des constructions, respecteront un retrait minimum de 3 mètres.

6.2 - Les annexes isolées seront implantées à l'arrière des constructions principales.

6.3 - Une implantation différente peut être admise pour les constructions d'utilité publique de faible emprise ou les constructions d'intérêt général de faible emprise.

## 1AUz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de décroché de façade, la partie en retrait sera distante de la limite séparative d'au moins 3 mètres. Toutefois, les piscines enterrées et non couvertes, qui bien que présentant une hauteur nulle, respecteront un retrait minimum de 3 mètres.

7.2 - Dans le cas contraire, le retrait par rapport à la limite séparative sera tel que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite soit égale ou supérieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions d'utilité publique de faible emprise ou les constructions d'intérêt général de faible emprise.

## 1AUz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activité ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## 1AUz 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.30.

## 1AUz 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur de la construction est mesurée à partir d'une moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel, relevés au pied de la construction.

10.2 - Les constructions devront présenter les niveaux hors sol maximum suivants : rez-de-chaussée + un étage + combles. Le niveau du plancher bas n'excèdera pas de plus de 0,30 m le niveau moyen du terrain naturel pris à l'emplacement de la construction.

10.3 - La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10,20 m. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables à l'habitation et de faible emprise tels que cheminées.

10.4 - L'annexe isolée autorisée (1 unité maximum par terrain) sera à 1 niveau (RDC) et sa hauteur à l'égout du toit ne pourra excéder 3,00 mètres.

10.5 - Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions d'utilité publique de faible emprise ou les constructions d'intérêt général de faible emprise.

## 1AUz 11 - Aspect extérieur

11.1 - Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne.
Les constructions à usage principal d'habitation, réalisées sous forme de maisons individuelles groupées répondront aux critères suivants :

Afin d'éviter la monotonie des cellules répétitives et participer à la production d'une certaine qualité urbaine des îlots construits, le projet, à l'échelle de l'îlot, établi par l'opérateur, devra proposer au moins deux types distincts de maisons avec leurs annexes, répondant à des critères de différenciation et de cohérence en matière d'architecture, de matériaux et de couleurs. N'est pas retenue au titre de la production d'un type distinct, la proposition visant à réunir en une seule construction deux unités de base.

11.2 - L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect ne sont pas en accord avec la typologie locale ou portent atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages naturels ou urbains.

11.3 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.4 - L'adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions. En particulier les remblais de terrain périphériques à la construction et formant taupinières sont interdits.

11.5 - Les façades

Les façades doivent présenter un aspect harmonieux. Les revêtements de tons criards (notamment le rose ou le blanc pur) sont interdits. Toutefois et de façon ponctuelle, des tons vifs notamment pour certains habillages et pour les menuiseries peuvent être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

*11.5.1. Les matériaux*

Les matériaux constitutifs de la maçonnerie autres que le bois, la brique, la pierre (reconstituée ou non) et le béton façon pierre, doivent être enduits.

Les bardages en panneaux ou clins, métalliques ou PVC, sont interdits.

Les bardages en panneaux ou clins de bois sont autorisés.

*11.5.2. Les enduits*

Les enduits seront de finition grattée fin, grésée ou talochée et de ton sable.

*11.5.3. Les ouvertures et les menuiseries*

Les ouvertures seront, à l'exception de l'énumération exposée ci-après, plus hautes que larges.

Les ouvertures de type « oeil de boeuf », ou les ouvertures d'une forme géométrique distincte du rectangle et justifiées par leur inscription dans les lignes fortes d'une architecture contemporaine affirmée sont autorisées. Les ouvertures sur pièces non principales ou de service (garage, cellier, cuisine, salles de bains, WC, abris de jardins, vérandas, annexe à l'habitation) pourront être de proportions différentes de celles édictées à l'alinéa 1 du présent article.

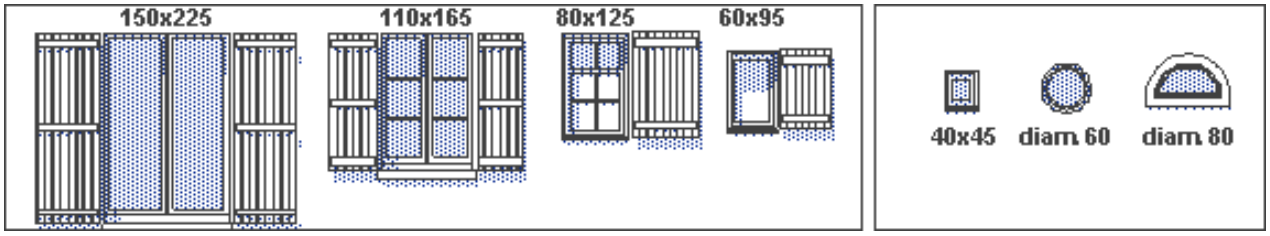
Les menuiseries des fenêtres et portes-fenêtres seront de type grand jour ou avec petits bois sans être à petits carreaux. Elles pourront être en bois, aluminium laqué ou anodisé, acier, ou PVC.

D'une manière générale et principalement sur la façade rue, une harmonie des types d'ouvertures et de menuiseries sera exigée.

Les volets battants seront en bois à barres et sans écharpes. Le persiennage à la Française est autorisé sur tout ou partie des volets. Les volets battants en PVC sont proscrits. Les volets roulants sont autorisés si le coffre est non visible en façade.

En vert : ajout

*Exemples de menuiseries extérieures*




Les volets et les fenêtres en bois seront peints. Le blanc pur et le marron sont interdits. Le ton bois naturel, lasuré ou vernis est interdit, sauf lorsque les volets sont à apparenter au traitement en clins ou bardage bois retenu pour la façade.

Les lucarnes seront implantées dans le même pan que la façade qu'elles surplombent, établissant ainsi la cohérence architecturale et technique. Elles pourront s'inscrire dans le volume de la toiture ou être engagées dans la façade de la construction. Au moins une lucarne sera engagée dans la façade de construction. Elles recevront une toiture à 2 ou 3 pans de pente voisine de celle de leur toiture d'assise.

11.6 - Les toitures

*11.6.1. Nature des toitures*

Les toitures de toute construction seront couvertes :

- soit en tuiles plates de ton rouge vieilli avec un minimum de 22 tuiles au m², à pureau plan, sans onde. Les faîtages seront à crêtes et embarrures. Les rives seront tranchées et scellées. Les tuiles béton de ton gris ou bleuté sont proscrites.

- soit en ardoises rectangulaires naturelles ou artificielles de teinte ardoise, de format maximum 40 x 24 cm.

- soit en verre transparent ou en matériau translucide.

Les tuiles de ton ardoise sont interdites.

Les toitures des annexes isolées ou accolées de SHOB inférieure à 10 m² telles que les vérandas, les auvents et marquises ou les abris de jardin, par exemple, pourront recevoir un autre type de couverture à l'exclusion des tôles ondulées ou plaques ondulées.

*11.6.2 - Pente des toitures*

Les constructions principales à usage d'habitation recevront une toiture à 2 pans principaux avec des pentes comprises entre 40° et 45°.

Toutefois, des portions de toiture en terrasse pourront être admises sous réserve qu'elles restent secondaires dans la couverture des volumes construits.

Les annexes accolées de SHOB supérieure ou égale à 10m², autres que les vérandas entièrement vitrées ou translucides recevront une toiture de pentes comprises entre 35° et 45°.

Les éléments secondaires de toiture pourront avoir une pente supérieure à celles indiquées ci-dessus.

Des règles différentes pourront être admises, pour les constructions de type vérandas entièrement vitrées ou translucides, ou annexes isolées ou accolées de SHOB inférieure à 10 m² telles que les auvents, les marquises ou les abris de jardin.

*11.6.3. - Ouvrages sur toitures*

Sur la façade principale vue de la voie publique, les châssis de toiture sont interdits. D'une façon générale, les châssis de toit seront posés de telle sorte que le plus grand côté se situe dans le sens de la pente de la toiture.

Est appelée façade principale celle située au plus près de l'entrée du terrain.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés à des toitures en ardoises, au plan de toiture et s'ils ne sont pas constitués d'un cumul de petits éléments dispersés en toiture.

Sur la façade principale vue de la voie publique, les verrières ne sont autorisées que si elles sont intégrées dans le pan de toiture, non constituées par un cumul de châssis de toiture.

Les souches de cheminée seront soit en brique, soit en maçonnerie enduite recevant un couronnement de briques.

Le PVC est proscrit pour les gouttières et les descentes d'eau pluviale.

11.7 - Les clôtures

*11.7.1* - La réalisation d'une clôture est facultative, notamment à l'alignement.

*11.7.2* - Les clôtures seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques, le tout de couleur vert sombre, d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les portails, portillons ainsi que les piliers ou poteaux les recevant seront d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les piliers maçonnés sont interdits.

En bordure de voie publique, d'espace collectif ou d'espace ouvert au public, elles seront constituées d'une haie vive d'essences locales et variées (pas de thuyas) d'une hauteur maximale de 1,50 m pouvant être doublée d'un grillage à condition de ne pas dépasser la hauteur de la haie. Toutefois, lorsque l'espace public à l'alignement est un espace vert aménagé dans le cadre de l'opération d'ensemble, les clôtures grillagées peuvent être admises sur limites.

Clôture et stationnement
Pour toute construction à usage d'habitation individuelle, la clôture sur rue préservera un retrait permettant la création, à l'intérieur de l'emprise privée, d'un espace de stationnement ouvert sur la rue et non clos dit stationnement du midi.

En aucun cas, les portails et portillons ne seront implantés devant les portes de garages. Ils seront placés soit dans le prolongement des façades sur rue (en respectant un recul par rapport à l'alignement identique à celui de la construction) soit perpendiculairement à cette façade sur rue.

Les portails, portillons ainsi que les piliers ou poteaux les recevant seront d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Sur limites séparatives entre parcelles privatives, peuvent être autorisées en complément des grillages les palissages légers en végétal tressé ou en bois croisillonné de hauteur maximale 1,50 m.

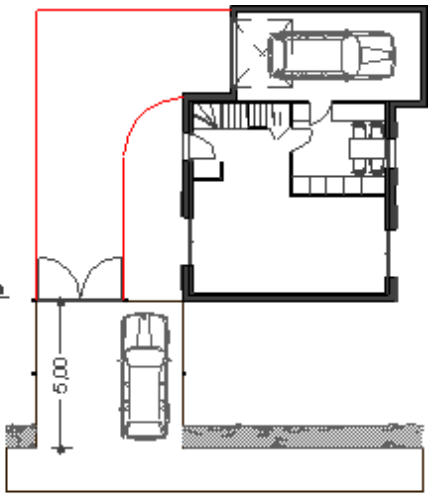
*11.7.3* - **Les clôtures en éléments de béton préfabriqués (poteaux + plaques) superposées sont interdites.** Néanmoins les plaques béton semi- enterrées dites anti-lapins posées en pied des clôtures sont autorisées avec une hauteur maximale hors sol de 0,15 m.

Au-dessus de cette hauteur limite hors-sol, peuvent seuls être autorisés les murets techniquement jugés indispensables à la retenue de terre. Ils seront alors en maçonnerie enduite avec couronnement en saillies et leur hauteur est limitée à 0,15 m au-dessus du niveau du sol du terrain le plus haut.

En vert : ajout

**Implantation du portail : quelques illustrations de ces principes :**

Quelques exmples d'implantation correcte des portails pour accès charretiers :




Chaussée

11.8 - Des règles différentes pourront être appliquées aux ouvrages publics de faible ampleur ou d'utilité publique de faible ampleur.

11.9 - Les dispositions de l'article 11 ne sont pas applicables :

- Aux constructions annexes d'une superficie inférieure à 12 m².
- Aux carports et aux pergolas.

**1AUz 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle sur terrains libres de constructeur, il est exigé trois places minimum de stationnement aménagées sur

le terrain dont deux sur une aire à aménager à l'entrée de chaque terrain.

12.3 - Pour les opérations d'habitat individuel groupé, le projet devra proposer dans l'emprise foncière de l'opération, une capacité de stationnement correspondant au minimum à deux véhicules par logement, dont un emplacement au moins sera aménagé à l'entrée de chaque terrain individuel.

12.4 - En vue d'améliorer la qualité des programmes et de favoriser la mise en valeur des espaces verts, les aires de stationnement concentrées (et non en linéaire de rue) de plus de 300 m² doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes.

12.5 - Des règles différentes pourront être appliquées aux ouvrages publics de faible ampleur ou d'utilité publique de faible ampleur.

## **1AUz 13** - **Espaces libres et plantations**

13.1 - Les surfaces libres de toute construction ou d'aires de stationnement, doivent être traitées en espaces verts d'agrément et ne peuvent être utilisées pour des dépôts même à titre provisoire.

13.2 - Des arbres tiges ou en cépées seront plantés à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain libre de construction.

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

## **1AUz 14** – **SHON maximale**

La SHON maximale créée dans la zone est fixée à 25 000 m² de SHON.