



Commune de Val de Fier (74)

Modification n°1 du PLU  
Pièce n°3  
Règlement

*Octobre 2015  
Dossier d'approbation*

**épode**  
études - maîtrise d'oeuvre

Siège social : Chambéry  
Immeuble Axiome – 44 rue Charles Montreuil – 73000 Chambéry  
Tél : 04 79 69 39 51 – mail : [info@epode.eu](mailto:info@epode.eu) - [www.epode.eu](http://www.epode.eu)  
Antenne : Annecy le Vieux  
Parc des Glaisins – 3 impasse des Prairies – 74940 Annecy le Vieux  
Tél : 04 50 51 48 54

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VAL DE FIER

## ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique jointes dans les Annexes du dossier de PLU  
Listées au sein du code de l'urbanisme
- Les règlements des lotissements approuvés. A noter que les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme s'opposent aux règles spécifiques des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans.
- La loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.
- La loi « Montagne » du 9 Janvier 1985.
- La loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.
- La loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992.
- La loi sur les Paysages du 8 Janvier 1993 et du 9 Février 1994.
- La loi sur le Bruit du 9 Janvier 1995.
- La loi sur le renforcement de la protection de l'Environnement du 2 Février 1995.
- La loi d'orientation agricole du 10 Juillet 1999.
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000.
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

## ARTICLE 3 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune de Val de Fier est répertoriée comme étant exposée à des risques naturels avec enjeux humains d'inondation, de mouvements de terrain et de risques sismiques

## ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N), en zones à urbaniser (AU) et en zones agricoles (A)

Zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue :

Ua – Centre de Sion

Ub – Zone de bâti ancien

Uc – Zone de densité moyenne en continuité des noyaux anciens

Ud – Zone de constructions récentes de densité moyenne

Uep – Zone réservée aux équipements publics

Zones naturelles :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie de transfert de coefficient d'occupation des sols.

N – Zone naturelle à protéger

Nb – Zone naturelle bâtie

Zones agricoles :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

A – Zone agricole

APa – Zone agricole à fort intérêt paysager

Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

AU- Zone d'urbanisation future

AUc – Zone d'urbanisation selon les règles de la zone Uc, après réalisation des équipements

AUd – Zone d'urbanisation selon les règles de la zone Ud, après réalisation des équipements

## ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

En application des articles du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité

de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre.

#### ARTICLE 6 – ACCES SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT SINISTRE

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 2 ans, en toutes zones, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

#### ARTICLE 8 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques (23 Rue Radisson, 69005 LYON) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par les spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal.

# TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

---

## Caractère de la zone

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne et la plus dense de Sion. Le règlement incite à la restauration des bâtiments existants, ainsi qu'à une densification de l'habitat permettant la création d'une centralité.

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les ouvertures de carrières ou leur extension,
2. Les dépôts de ferraille, remblais, déchets, véhicule ou de matériel,
3. Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière,
4. Les constructions à destination d'activités industrielles
5. Les constructions à destination d'entrepôt.
6. Les stationnements de caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
7. Les terrains de camping caravaning
8. Les pylônes supérieurs à 12 m

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Les constructions d'hôtel-restaurant, de commerces ou d'établissement artisanaux sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances
2. Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés qu'à la condition d'être expressément liés à une construction autorisée.
4. Dans le périmètre de réciprocité adaptée, défini sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites. Seules les adaptations, extension limitées, et mises aux normes, des bâtiments agricoles pourront être acceptées.
5. Les annexes, accolées ou non, sont autorisées dans la limite de deux par construction.
6. La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 2 ans, en toutes zones, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'importance et la destination des constructions.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisée sur celle où la visibilité sera la meilleure et où la gêne à la circulation sera la moindre.

## 2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.

## ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

#### 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'eaux pluviales.

Hors secteurs soumis aux risques naturels, la récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à la parcelle, soit par infiltration, soit par stockage, en veillant à ne pas augmenter le débit de ruissellement du terrain.

### 3. Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 0.80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

## ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les débordements de toiture jusqu'à 0.80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.



L'annexe non accolée à une construction existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées en limite à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres

## ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 mètres. Néanmoins, les rénovations et réhabilitations se feront dans l'enveloppe existante des bâtiments, une variation de hauteur d'un mètre maximum sera autorisée.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Aspect des façades.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc. Les couleurs vives ne sont pas autorisées. La teinte des enduits devra être validée par la mairie avant toute application.

### 11.2. Aspect des toitures.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage.

La pente de la toiture principale doit être de minimum 50%

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante, et les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec les matériaux existants.

Les matériaux de couverture doivent être de type tuile ou ardoise. Les matériaux de couverture constitués de plaques ondulées ou de tôles non pré laquées sont interdits.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait le débord disproportionné.

### 11.3. Aspect des clôtures,

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètre maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

### 11.4 Solaire

Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et leur inclinaison respectera la pente du toit.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour l'habitat : 15 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès par tranche 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 30 m<sup>2</sup> de stationnement en tout avec au moins 15 m<sup>2</sup> de stationnement couvert

- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : 12.5 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès par chambre et 12.5 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. .

- Pour les constructions à usage de bureaux et les établissements artisanaux : 12,5 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de commerce :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 12,5 m<sup>2</sup> de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; 12,5 m<sup>2</sup> de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.

- Pour les équipements publics : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 50 mètres.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

---

### Caractère de la zone

La zone UB correspond aux hameaux anciens, ces zones devront préserver leurs caractéristiques architecturales.

### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les ouvertures de carrières ou leur extension,
2. Les dépôts de ferraille, remblais, déchets, véhicule ou de matériel,
3. Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière,
4. Les constructions à destination d'activités industrielles,
5. Les constructions à destination d'entrepôt.
6. Les stationnements de caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
7. Les terrains de camping caravaning
8. Les pylônes supérieurs à 12 m

### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Les constructions d'hôtel-restaurant, de commerces ou d'établissement artisanaux sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances
2. Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés qu'à la condition d'être expressément liés à une construction autorisée.
4. Dans le périmètre de réciprocité adaptée, défini sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites. Seules les adaptations, extension limitées, et mises aux normes, des bâtiments agricoles pourront être acceptées.
5. Les annexes, accolées ou non, sont autorisées dans la limite de deux par construction.
6. La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 2 ans, en toutes zones, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'importance et la destination des constructions.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisée sur celle où la visibilité sera la meilleure et où la gêne à la circulation sera la moindre.

#### 2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.

## ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau au hameau de La Ravoire et du Chenay, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du SPANC.

#### 2.2. Eaux pluviales

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent être rejetées dans le réseau public dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Hors secteurs soumis aux risques naturels, la récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à la parcelle, soit par infiltration, soit par stockage, en veillant à ne pas augmenter le débit de ruissellement du terrain.

### 3. Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 0.80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application des règles édictées par le présent article.

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance de 25 m de l'axe de la route départementale RD 14 et 18 m de l'axe de la départementale RD 31.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, à l'alignement ou à la limite qui si substitue.

## ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les débordements de toiture jusqu'à 0.80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'annexe non accolée à une construction existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées en limite, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres

## ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 10 mètres. Néanmoins, les rénovations et réhabilitations se feront dans l'enveloppe existante des bâtiments, une variation de hauteur d'un mètre maximum sera autorisée.

## ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Aspect des façades.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc. Les couleurs vives ne sont pas autorisées. La teinte des enduits devra être validée par la mairie avant toute application.

### 11.2. Aspect des toitures.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,5 mètres au faîtage.

La pente de la toiture principale doit être de minimum 50%

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante, et les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec les matériaux existants.

Les matériaux de couverture doivent être de type tuile ou ardoise. Les matériaux de couverture constitués de plaques ondulées ou de tôles non pré laquées sont interdits.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait le débord disproportionné.

### 11.3. Aspect des clôtures,

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures d'une hauteur de 1,50 mètre maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

## 11.4 Solaire

Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et leur inclinaison respectera la pente du toit.

### ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour l'habitat : 15 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès par tranche 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 30 m<sup>2</sup> de stationnement en tout avec au moins 15 m<sup>2</sup> de stationnement couvert

- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : 12.5 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès par chambre et 12.5 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Pour les constructions à usage de bureaux et les établissements artisanaux : 12.5 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de commerce :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 12.5 m<sup>2</sup> de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; 12.5 m<sup>2</sup> de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.

- Pour les équipements publics : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 50 mètres.

### ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UC

---

### Caractère de la zone

La zone UC est occupée par des constructions individuelles récentes, en continuité de zones denses, ces secteurs devront continuer à s'urbaniser avec une densité moyenne à forte. Les petits collectifs et l'habitat groupé seront privilégiés.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les ouvertures de carrières ou leur extension,
  2. Les dépôts de ferraille, remblais, déchets, véhicule ou de matériel,
  3. Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière,
  4. Les constructions à destination d'activités industrielles,
  5. Les constructions à destination d'entrepôt.
  6. Les stationnements de caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
1. Les terrains de camping caravanning
  7. Les pylônes supérieurs à 12 m

### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

2. Les constructions d'hôtel-restaurant ou d'établissement artisanaux sont autorisées à condition qu'elles ne créent pas de nuisances
3. Les constructions à destination commerciale sont autorisées à condition que la surface de vente ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup>
4. Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
5. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés qu'à la condition d'être expressément liés à une construction autorisée.
6. Dans le périmètre de réciprocité adaptée, défini sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites. Seules les adaptations, extension limitées, et mises aux normes, des bâtiments agricoles pourront être acceptées.
7. Les annexes, accolées ou non, sont autorisées dans la limite de deux par construction.
8. La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 2 ans, en toutes zones, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

## ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'importance et la destination des constructions.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisée sur celle où la visibilité sera la meilleure et où la gêne à la circulation sera la moindre.

### 2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.

En tout état de cause la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau au hameau du Chenay, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions SPANC.

#### 2.2. Eaux pluviales

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent être rejetées dans le réseau public dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Hors secteurs soumis aux risques naturels, la récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à la parcelle, soit par infiltration, soit par stockage, en veillant à ne pas augmenter le débit de ruissellement du terrain.

### 3. Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 0.80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.



Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance de 25 m de l'axe de la route départementale RD 14 et 18 m de l'axe de la départementale RD 44.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

## ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'annexe non accolée à une construction existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées en limite, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres

## ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions principales implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul en tout point de la construction minimum de 8 mètres.

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8 mètres.

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Implantation des constructions

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci. Pour les maisons individuelles ou jumelées, la hauteur des remblaiements ne doit pas dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel et la profondeur des affouillements ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel.

### 11.2. Aspect des façades.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc. Les couleurs vives ne sont pas autorisées. La teinte des enduits devra être validée par la mairie avant toute application.

#### 11.3. Aspect des toitures.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,5 mètres au faîtage.

La pente de la toiture principale doit être de minimum 50 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante, et les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec les matériaux existants.

Les matériaux de couverture doivent être de type tuile ou ardoise. Les matériaux de couverture constitués de plaques ondulées ou de tôles non pré laquées sont interdits.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait le débord disproportionné.

#### 11.4. Aspect des clôtures.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures d'une hauteur de 1.50 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

#### 11.5. Solaire

Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et leur inclinaison respectera la pente du toit.

## ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENTS

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour l'habitat : 15 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès par tranche 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 30 m<sup>2</sup> de stationnement en tout avec au moins 15 m<sup>2</sup> de stationnement couvert

- Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant : 12,5 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès par chambre et 12.5 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Pour les constructions à usage de bureaux et les établissements artisanaux : 12,5 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de commerce :

- 12,5 m<sup>2</sup> de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- Pour les équipements publics : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 50 mètres.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD

---

### Caractère de la zone

La zone UD est destinée à recevoir une urbanisation de densité moyenne de type habitat individuel.

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les ouvertures de carrières ou leur extension,
2. Les dépôts de ferraille, remblais, déchets, véhicule ou de matériel,
3. Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière,
4. Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales ou de restauration
5. Les constructions à destination d'entrepôt.
6. Les stationnements de caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
7. Les terrains de camping caravaning
8. Les pylônes supérieurs à 12 m

### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Les constructions à destination commerciale sont autorisées à condition que la surface de vente ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup>
2. Les établissements et installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.
3. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés qu'à la condition d'être expressément liés à une construction autorisée.
4. Dans le périmètre de réciprocité adaptée, défini sur le document graphique, les constructions nouvelles sont interdites. Seules les adaptations, extension limitées, et mises aux normes, des bâtiments agricoles pourront être acceptées.
5. Les annexes, accolées ou non, sont autorisées dans la limite de deux par construction.
6. La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 2 ans, en toutes zones, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'importance et la destination des constructions.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisée sur celle où la visibilité sera la meilleure et où la gêne à la circulation sera la moindre.

## 2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.

En tout état de cause la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable

### 2. Assainissement

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du SPANC.

#### 2.2. Eaux pluviales

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent être rejetées dans le réseau public dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Hors secteurs soumis aux risques naturels, la récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à la parcelle, soit par infiltration, soit par stockage, en veillant à ne pas augmenter le débit de ruissellement du terrain.

### 3. Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 0.80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Hors agglomération, les constructions doivent s'implanter à une distance de 25 m de l'axe de la route départementale RD 14 et 18 m de l'axe de la départementale RD 31.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

## ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les débordements de toiture jusqu'à 0.80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

L'annexe non accolée à une construction existante, projetée sur le terrain d'assiette de celle-ci, ainsi que les cabines de transformation électrique peuvent être implantées en limite, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faitage et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres

## ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 8 mètres.

## ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8 mètres.

## ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.1. Implantation des constructions

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci. Pour les maisons individuelles ou jumelées, la hauteur des remblaiements ne doit pas dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel et la profondeur des affouillements ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel.

### 11.2. Aspect des façades.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc. Les couleurs vives ne sont pas autorisées. La teinte des enduits devra être validée par la mairie avant toute application.

### 11.3. Aspect des toitures.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,5 mètres au faitage.

La pente de la toiture principale doit être de minimum 50%

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante, et les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec les matériaux existants. Les matériaux de couverture doivent être de type tuile ou ardoise. Les matériaux de couverture constitués de plaques ondulées ou de tôles non pré laquées sont interdits. Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait le débord disproportionné.

#### 11.4. Aspect des clôtures.

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les clôtures d'une hauteur de 1.50 mètres maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

#### 11.5. Solaire

Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture et leur inclinaison respectera la pente du toit.

## ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENTS

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies :

- Pour l'habitat : 15 m<sup>2</sup> de stationnement hors accès par tranche 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 30 m<sup>2</sup> de stationnement en tout avec au moins 15 m<sup>2</sup> de stationnement couvert

- Pour les constructions à usage de commerce :

- 12,5 m<sup>2</sup> de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- Pour les équipements publics : le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 50 mètres.

## ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

# CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UEP

---

## Caractère de la zone

La zone Uep est destinée à recevoir des équipements publics.

### ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de restaurant, de commerce, d'artisanat ou de bureau
2. Les dépôts de ferraille, remblais, déchets, véhicule ou de matériel,
3. Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière,
4. Les constructions à destination d'activités industrielles, d'entrepôts, les ouvertures de carrières ou leur extension,
5. Les stationnements de caravanes isolées et les habitations légères de loisirs, les terrains de camping caravanning
6. Les pylônes supérieurs à 12 m

### ARTICLE UEP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Les annexes, accolées ou non, sont autorisées dans la limite de deux par construction.
2. Les équipements publics nécessaires au développement de la commune
3. La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 2 ans, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### ARTICLE UEP 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'importance et la destination des constructions.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sera autorisée sur celle où la visibilité sera la meilleure et où la gêne à la circulation sera la moindre.

#### 2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.

### ARTICLE UEP 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable



## 2. Assainissement

### 2.1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

### 2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Hors secteurs soumis aux risques naturels, la récupération des eaux pluviales doit s'effectuer à la parcelle, soit par infiltration, soit par stockage, en veillant à ne pas augmenter le débit de ruissellement du terrain.

## 3. Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## ARTICLE UEP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UEP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 0.80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

En l'absence d'alignement existant, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, à l'alignement ou à la limite qui si substitue.

## ARTICLE UEP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UEP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UEP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UEP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE UEP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.0. Généralités. Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 11.1. Implantation des constructions

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci. Pour les maisons individuelles ou jumelées, la hauteur des remblaiements ne doit pas dépasser 1 mètre par rapport au terrain naturel et la profondeur des affouillements ne doit pas dépasser 2 mètre par rapport au terrain naturel.

### 11.2. Aspect des façades.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc. Les couleurs vives ne sont pas autorisées. La teinte des enduits devra être validée par la mairie avant toute application.

### 11.3. Aspect des toitures.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,5 mètres au faitage.

La pente de la toiture principale doit être de minimum 50%

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante, et les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec les matériaux existants.

Les matériaux de couverture doivent être de type tuile ou ardoise. Les matériaux de couverture constitués de plaques ondulées ou de tôles non pré laquées sont interdits.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait le débord disproportionné.

## ARTICLE UEP 12 – STATIONNEMENTS

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; cette étude tiendra compte notamment des parkings publics existants à proximité.

## ARTICLE UEP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUS

---

## Caractère de la zone

Les secteurs AU « strict » sont des secteurs à caractère naturel de la commune réservés à l'urbanisation future.

Ils définissent des secteurs à la périphérie immédiate desquels les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est alors subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## ARTICLE AUS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AU « strict », toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 2 ci-dessous est interdite.

## ARTICLE AUS 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Dans les secteurs AU « strict » sont admis les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUS 3 A AUS 14

Sans objet.

## CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

---

### Caractère de la zone

La zone AU correspond aux extensions de l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble conformément aux schémas d'aménagement présentés dans le PADD. Les zones AUc sont de même typologie urbaine que les zones Uc et les zones AUd sont de même typologie que les zones Ud.

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les ouvertures de carrières ou leur extension,
2. Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière,
3. Les constructions à destination d'activités industrielles
4. Les constructions à destination d'entrepôt.
5. Les stationnements de caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
6. Les terrains de camping caravanning
7. Les pylônes supérieurs à 12 m
8. En zone Ud, les constructions à destination d'activités artisanales et de restauration

### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Les annexes, accolées ou non, sont autorisées dans la limite de deux par construction.
2. En zone AUc, les créations d'établissements artisanaux, d'hôtels et de restaurants sont autorisées dans la mesure où elles n'occasionnent pas de nuisances
3. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés qu'à la condition d'être expressément liés à une construction autorisée.
4. L'urbanisation de la zone doit se faire en respectant les orientations d'aménagement prévues pour la zone concernée. Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AUc ou AUd ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisée soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.
5. La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 2 ans, en toutes zones, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

### ARTICLE AU 3 A AU 14

Pour chaque secteur les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante



# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.

# CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

---

## Caractère de la zone

Ces zones correspondent à des secteurs agricoles à protéger en raison de la valeur agronomique, biologique et économique des terres.

Des indices sur le document graphique peuvent préciser les règles applicables à certains sous-secteurs :

« Pa » : Secteur dans lequel une forte valeur paysagère s'ajoute à la valeur agricole.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements défini dans l'article A 2.
2. Les ouvertures de carrières ou leur extension,
3. Les dépôts de ferraille, remblais, déchets, véhicule ou de matériel,
4. Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé des caravanes,
5. Les constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales.
6. Les constructions à destination de bureaux, de commerces, d'hébergement hôtelier,
7. En secteur APa ; toute construction nouvelle à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1. Afin de préserver les espaces naturels et ruraux, la zone agricole est par nature inconstructible. Cependant des dérogations pourront être accordées si les constructions sont jugées indispensables à l'activité agricole et justifiées par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.  
Les caractères de «justifié et indispensables» seront appréciés par rapport aux critères de l'exploitation agricole telle que définie ci-après :
  - Unité économique dirigée sous la forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.
  - Et justifiant de l'exploitation d'une surface au moins égale à une SMI (surface minimum d'installation : 16 ha dans les communes de montagne) avec application des coefficients d'équivalence; la surface doit être située dans un rayon de 5 km du lieu d'implantation du siège d'exploitation
  - Et retirant de ses revenus agricoles plus de 50% de ses revenus et consacrant plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole
  - Et justifiant de sa pérennité/viabilité.L'appréciation de ces critères, ainsi que les cas particuliers feront l'objet d'un avis des services compétents (DDAF, CA)
2. Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés qu'à la condition d'être expressément liés à une construction autorisée.
3. En zone A, les constructions et installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés au rapport de présentation.
4. Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles doivent être liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation existante à condition de résider sur le site principal d'activité de l'exploitation, apprécié en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation et qu'il forme un ensemble cohérent avec le bâtiment principal. Dans le cadre



d'une exploitation sous forme de structure sociétaire, un seul bâtiment à usage de logement de fonction pour l'exploitation peut être autorisé, dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximum.

5. La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 2 ans, en toutes zones, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
6. Le camping à la ferme est limité à 6 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
7. Les serres et tunnels sont autorisés sous réserve de ne pas créer de nuisance effective au voisinage
8. Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes doivent être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.
9. Sont autorisées les annexes touristiques des exploitations, pré existantes et autorisées, et les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un des ces bâtiments.

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

### ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### 2. Assainissement

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe. En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, et conforme aux dispositions du SPANC.

L'évacuation des effluents agricoles est interdite dans le réseau public d'assainissement.

##### Eaux pluviales

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) ne peuvent être rejetées dans le réseau public dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

#### 3. Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain

### ARTICLE A 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.0. Généralités. Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique. Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6.1 Implantation. Les constructions doivent s'implanter à une distance de 25 m de l'axe de la route départementale RD 14 et 18 m de l'axe des départementales RD 31, 44 et 51. L'implantation des constructions agricole et logements de fonction doit respecter un recul de 6 mètres par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

## ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.0. Généralités. Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètre ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7.1 Implantation. Les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

## ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas limitée, sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 15 mètres.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.0. Généralités.

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

11.1. Aspect des façades.

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits tels que parpaings de ciment, briques de montage etc. Les couleurs vives ne sont pas autorisées. La teinte des enduits devra être validée par la mairie avant toute application.

11.2. Aspect des toitures.

Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les bâtiments annexes accolés ne comportant pas plus d'un niveau et ne dépassant pas 3,5 mètres au faîtage.

Pour les bâtiments agricoles, la pente de la toiture principale doit être de minimum 30%. Pour les bâtiments d'habitation la pente de toiture doit être de minimum 60%.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente de la toiture nouvelle devra être compatible avec la pente de la toiture existante, et les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec les matériaux existants.

Les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect tuiles ou ardoises.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait le débord disproportionné.

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

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

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

---

## Caractère de la zone

Zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des indices sur le document graphique peuvent préciser les règles applicables à certains sous-secteurs :

N : zone naturelle et forestière

Nb : zone naturelle bâtie

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, les constructions nouvelles sont interdites.

En zone Nb, les occupations et utilisations des sols non mentionnée à l'article N2 sont interdites

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

En zone N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'équipement collectif d'initiative privée ou publique doit desservir au minimum 3 constructions et s'inscrire dans un objectif de production d'énergie, de chaufferie, d'assainissement...

En zone Nb, les restaurations, réhabilitations et extensions de bâtiments existants sont autorisés dans la limite de 20% en plus de l'enveloppe existante.

En zone Nb, une activité d'hôtellerie ou d'artisanat peut s'implanter dans un bâtiment existant

En zone Nb, La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée, dans un délai de 2 ans, en toutes zones, dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans les secteurs du plan de zonage identifiés à risque, les constructions sont interdites sous la cote 309.

## ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

En zone Nb, les constructions et installations nouvelles doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du déneigement et de la sécurité civile.

En tout état de cause la plateforme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 mètres de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE N 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau aux secteurs de St Sauveur, Chalochy et de Sous la Glaise, l'autorité compétente admettra la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions SPANC.

## ARTICLE N 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone Nb, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

## ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines.

## ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les rénovations et réhabilitations se feront dans l'enveloppe existante des bâtiments, une variation de hauteur d'un mètre maximum sera autorisée.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La restauration devra être réalisée en respectant au maximum les caractéristiques et l'aspect initial des constructions.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas prévu de règles particulières.