



6 rue de Thésalie  
44 240 LA CHAPELLE SUR  
ERDRE

☎ : 02 28 01 28 30  
Fax : 02 28 01 21 72

Commune de  
**SAINT MARS DU DÉSERT**

Permis d'aménager

**LE CLOS DES NOAILLES**

Departement de LOIRE-ATLANTIQUE  
COMMUNE de SAINT-MARS-DU-DÉSERT

- 8 JUIL. 2011

ARRIVÉE

PA10-Règlement

**AGEIS**  
Incorporated

GÉOMÈTRES EXPERTS  
BUREAU D'ÉTUDE VRD

**CONCEPTEUR  
BET GEOMETRE**

**AGEIS**  
Draperon & Lefèvre Associés  
18 rue de la Planchonnais  
BP 98119  
44981 SAINTE LUCE SUR  
LOIRE CEDEX

☎ : 02.51.85.02.03  
☎ : 02.51.85.03.81  
info@ageis-ge.fr

Etabli le 21 juin 2011  
Dossier n° 11067

**Modifications**

**Modifié le :** Nature de la modification  
4/07/2011


## PROJET DE RÈGLEMENT

### RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX RÈGLES DU PLU

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui de la zone Ub du PLU de la commune de Saint Mars du Désert.

A titre d'information, le règlement actuel du PLU (Zone Ub) est joint aux présentes.

Il est complété par les articles suivants qui s'appliquent aux espaces privatifs du lotissement nommé « Le Clos des Noailles » situé sur la commune de Saint-Mars-du-Désert.

#### **1) Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés**

Sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

#### **2) Implantation des constructions**

Les constructions s'implanteront conformément aux dispositions du PLU.

Toutefois comme l'autorise le PLU (article Ub6-c), le retrait par rapport aux emprises publiques sera défini sur le plan individuel de bornage de chaque lot qui précisera les règles de retrait.

Par ailleurs, les zones constructibles figurent sur le plan de composition (PA<sub>4</sub>).

#### **Annexes**

La construction d'annexe n'est pas autorisée en limite séparative donnant sur le domaine public.

#### **3) Stationnements**

Deux emplacements de stationnement par logement (hors flots sociaux), en plus du garage devront être aménagés à l'intérieur du lot et ouverts sur le domaine public (sans portail).

#### 4) Clôtures

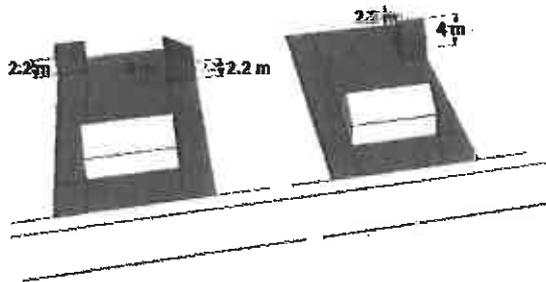
A l'alignement de la façade rue, les clôtures seront constituées d'une haie vive composée d'essences locales (ex : Troëne, l'Amélanquier, le Charme, le Pommier d'ornement, le Néflier).

Cette haie dont la hauteur est limitée à 1,50m pourra être doublée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1,50m situé à l'intérieur de la parcelle.

En limite séparative et fond de parcelle, les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximum de 1,80m. Elles pourront être doublées d'une haie vive dont la hauteur ne pourra pas excéder 2,00m.

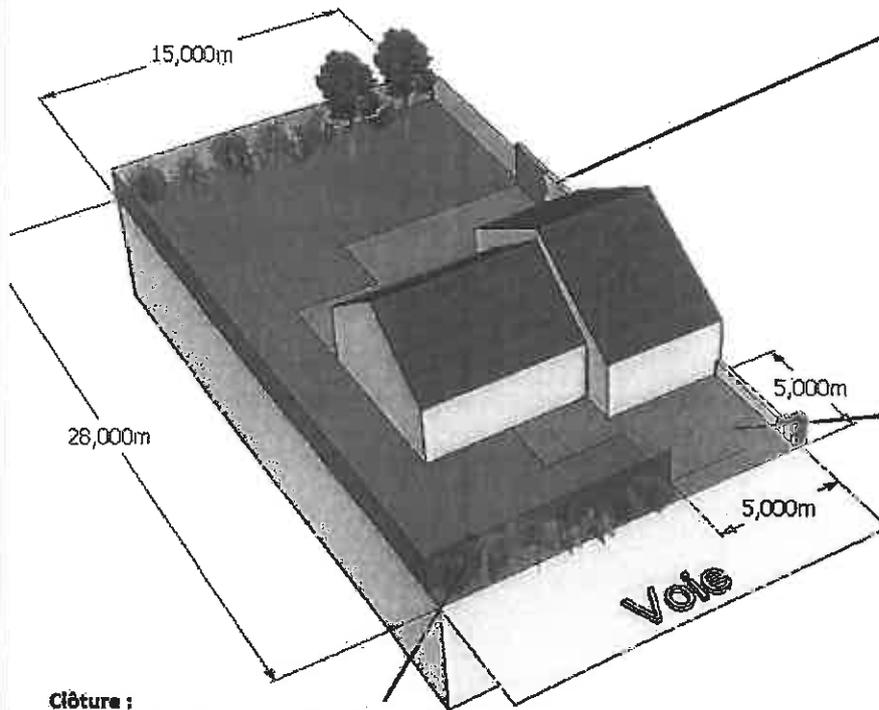
Toutefois, pour les terrasses, sur 5,00m à partir de la façade arrière, il pourra être prévu un écran d'une hauteur de 2,00m soit en maçonnerie dito la maison, soit en bois massif d'une épaisseur minimum de 20mm.

En façade avant, dans le cas de stationnements mitoyens sur deux parcelles et en cas de réalisation d'une clôture séparative, elle sera constituée d'un muret enduit d'une hauteur de 1,40m.



**Annexes :**

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 2,20 m au droit des limites.  
 Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 2,20 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.  
 Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment sur une parcelle riveraine, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.



**Clôture :**

En limite séparative et fond de parcelle, les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur max de 1.80m. Elles pourront être doublées d'une haie vive dont la hauteur ne pourra pas excéder 2.00m.  
 Toutefois, pour les terrasses, sur une longueur de 5.00m à partir de la façade arrière, il pourra être prévu un écran d'une hauteur de 2.00m soit en maçonnerie dito la maison, soit en bois massif d'une épaisseur min de 20mm.

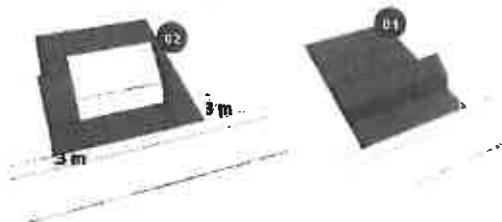
**Stationnement :**

Il est exigé, sur l'espace privatif, au moins deux places de stationnement par logement, situées en extérieur et non closes.

**Clôture :**

A l'alignement de la façade sur rue, les clôtures seront constituées d'une haie vive composée d'essences locales. Cette haie dont la hauteur est limitée à 1.50m pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur max de 1.50m situé à l'intérieur de la parcelle.  
 En façade avant, dans le cas de stationnements mitoyens sur deux parcelles et en cas de réalisation d'une clôture séparative, elle sera constituée d'un muret enduit d'une hauteur de 1.40m.

**Implantation par rapport aux limites séparatives :**



Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre (voir 1)
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m (voir 2)
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

**CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES**

**LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR**

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
- <i>Terrassements</i>	<p>Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés.</p> <p>Démolition éventuelle des bâtiments existants sur les terrains cédés.</p>	<p>Déboisement.</p> <p>Dessouchage et nivellement à l'intérieur des terrains cédés.</p> <p>Drainage.</p> <p>Remblaiement et stabilisation.</p> <p>Evacuation des déchets ou déblais excédentaires.</p> <p>Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé.</p> <p>Sondages du terrain.</p>
- <i>Voirie</i>	<p>Voirie située sur les parties communes.</p>	<p>Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.</p>
- <i>Assainissement</i>	<p>Réseau général de type séparatif Réseau EU sous chaussée Réseau EP sous chaussée</p> <p><i>Lot individuel :</i> Branchement EU Ø 160 + tabouret Branchement EP Ø 160 + tabouret</p> <p><i>Ilot :</i> Branchement EU Ø 200 + tabouret Branchement EP Ø 200 + tabouret</p>	<p>Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété.</p> <p>Mise à niveau des tabourets de branchement eaux usées.</p> <p>Mise à niveau des tabourets de branchement eaux pluviales.</p>
- <i>Eau potable</i>	<p><i>Lot individuel :</i> Réseau sur domaine public. Pose du citerneau de branchement en limite du domaine public type circulaire piétons.</p> <p><i>Ilots :</i> Un regard de branchement en limite de domaine public susceptible d'accueillir un compteur général.</p>	<p>Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour.</p> <p>Pose compteur.</p>
- <i>Electricité Moyenne Tension</i>	<p>Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation.</p> <p>En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT.</p> <p>L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'EDF.</p>	

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
- <i>Electricité Basse Tension</i>	<p><i>Lot individuel :</i> Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.</p> <p><i>Ilots :</i> Un coffret de branchement en limite de domaine public susceptible de desservir 2 logements.</p>	Réseau BT à l'intérieur du lot. La pose du compteur.
- <i>Gaz</i>	<p><i>Lot individuel :</i> Pose du réseau principal et du coffret de branchement.</p> <p><i>Ilots :</i> Un coffret de branchement susceptible de desservir 2 logements.</p>	Tous travaux à l'intérieur du lot privé. Pose compteur.
- <i>Téléphone</i>	<p>Réseau général.</p> <p>Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage.</p> <p><i>Lot individuel :</i> Pose d'un citerneau de branchement.</p> <p><i>Ilots :</i> Pose d'une chambre de distribution en limite du domaine public.</p>	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard.
- <i>Espaces verts et espaces libres</i>  - <i>Clôtures</i>	<p>Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement.</p> <p>Clôture grillagée doublée d'une haie en bordure Est et Sud (cf. PA4)</p>	<p>Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons.</p> <p>Les murs, haies et clôtures situées en limite séparative et en façade des propriétés. Respect du règlement du lotissement. Clôture laissant accès aux compteurs.</p>
- <i>Eclairage public</i>	Réalisation de l'éclairage des voies prévues au dossier du lotissement ainsi que les espaces libres publics.	Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé.
- <i>Association syndicale</i>		Frais de constitution de l'Association Syndicale 100€
- <i>Protection des ouvrages réalisés</i>		Versement de 400 € sur compte séquestre chez le Notaire.

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
- <i>Implantation des maisons</i>		Implantation réalisée par le Géomètre de l'opération : - <i>Implantation des logements îlots</i> : 180 € HT/logements (soit 215.28 € TTC) - <i>Implantation des maisons lots libres</i> : 350 € HT/maisons (soit 418.60 € TTC)

**NOTA** : Afin d'éviter les inconvénients graves résultant d'une erreur commise dans l'implantation des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement la faire effectuer par le Géomètre de l'opération, à savoir le Cabinet AGEIS à SAINTE LUCE SUR LOIRE. L'implantation comprendra la mise en place de 4 points définissant un rectangle dans lequel s'inscrira la construction.

A l'occasion de cette mission, le Géomètre vérifiera le bornage du lot, et remettra en place les bornes manquantes.

A partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place.

Pour cette mission, il sera consigné chez le Notaire, le jour de la vente, la somme de 215.28 € TTC pour les logements en îlot ou de 418.60 € TTC pour les lots libres qui sera versée au Géomètre.

**Commune de SAINT MARS DU DÉSERT  
LOTISSEMENT «le Clos des Noailles»**

**Tableau des Superficies**

<b>N° de Lot</b>	<b>Superficie</b>	<b>SHON</b>	<b>Observations</b>
1	300 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	Lot libre
2	298 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	Lot libre
3	540 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	Ilot en accession
4	405 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Lot libre
5	405 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Lot libre
6	405 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Lot libre
7	405 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Lot libre
8	551 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Lot libre
9	353 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Lot libre
10	352 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Lot libre
11	352 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Lot libre
12	369 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	Lot libre
<b>Total :</b>	<b>4 734 m<sup>2</sup></b>	<b>1930 m<sup>2</sup></b>	

*Superficie lotie :* 6 480 m<sup>2</sup>

*Superficie privative :* 4 734 m<sup>2</sup>

*Superficie Espaces communs :* 1 746 m<sup>2</sup>  
   Espaces verts 973 m<sup>2</sup>  
   Voirie 773 m<sup>2</sup>

*SHON Potentielle :* 1 944 m<sup>2</sup>

*SHON Résiduelle* 14 m<sup>2</sup>

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub**

### **Caractère de la zone Ub**

Il s'agit d'une zone déjà urbanisée à caractère central dense, à vocation principale d'habitat dans laquelle les constructions sont généralement édifiées en retrait des voies.

On distingue :

- le **secteur Uba**, correspondant au hameau de la Verdière, dans lequel, pour des raisons d'harmonie architecturale, les toitures de tuiles sont autorisées.
- les **secteur Ubb et Ubc**, situés en cœur de bourg et quartier du Pont David, dans lesquels les règles sous-tendent une plus forte densité de bâti que dans le reste de la zone Ub

### **ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Les constructions, installations et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone urbaine, notamment :

- a) Les constructions à usage industriel, les bâtiments d'élevage et les silos agricoles
- b) Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ub 2
- c) Les installations et travaux divers, sauf les aires de stationnement
- d) Les carrières ou les gravières
- e) Le stationnement des caravanes et mobil homes qu'elle qu'en soit la durée sur des terrains non bâtis
- f) Les terrains de caravanes et de camping
- g) Les parcs résidentiels de loisirs
- h) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets (briques, béton, ...), de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables
- i) Les garages collectifs de caravanes.
- j) La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone

### **ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumis à autorisation :

- a) Toutes constructions sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme
- b) L'édification des clôtures
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.

Sont notamment admis :

- a) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements d'intérêt général ainsi que les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées.
- b) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureau et de service, sous réserve des conditions fixées au paragraphe ci-après.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées sous réserve :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations services, etc., ....
  - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- b) Les entrepôts à condition d'être liés à une activité de vente sur place
- c) Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

### **ARTICLE Ub 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1 - Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

#### **2 - Voirie**

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

- largeur minimale de plate-forme : 5 m
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE Ub 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées domestiques

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, toute construction ou installation doit être assainie conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, de manière à pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### b) Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la réglementation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### d) Electricité - Téléphone

Dans les lotissements ou constructions groupées :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés si les caractéristiques techniques le permettent. .
- La possibilité du raccordement de chaque logement au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager ou permis groupé). Les promoteurs sont dans l'obligation de réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif groupés ou non.
- L'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation (permis d'aménager ou permis groupé).

**ARTICLE Ub 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre l'installation individuelle d'assainissement conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

**ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- a) Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement.
- b) Hors zone urbanisée et hors agglomération,  
Le nu des façades de toute construction, doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
  - RD 9, 31, 68, : 25 m
  - Autres voies : 10 m
- c) Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes a) et b) sont possibles :
  - lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
  - lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile ;
  - lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
  - s'il s'agit de l'adaptation, de l'extension, du changement de destination ou de la réfection d'une construction existante
  - suivant les prescriptions établies dans le cadre d'un dossier opérationnel (lotissement, ...).
- d) Hors zone urbanisée et hors agglomération, vis-à-vis des voies départementales, seules des extensions limitées pourront être implantées en arrière ou au droit du nu des façades existantes.

Dans les secteurs **Ubb** et **Ubc**, aucun retrait réglementaire n'est imposé.

### **ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- a) **Implantation par rapport aux limites séparatives** sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul observée en application de l'article Ub6.

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

- b) **Implantation au-delà de la bande des 20 mètres définies au a) :**

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

### **ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

L'implantation des bâtiments doit permettre d'assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation. (article R 111.16 du code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

### **ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions**

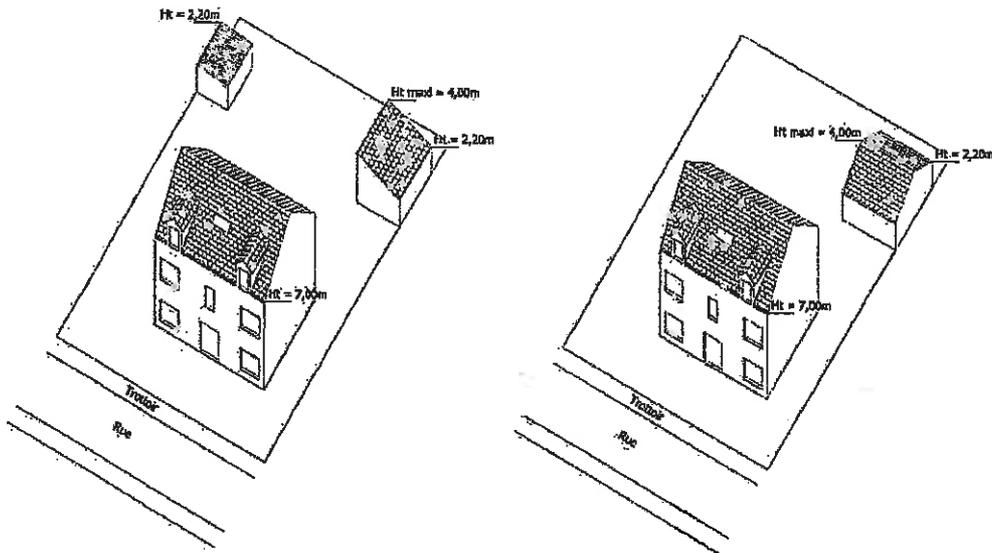
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée et le comble pouvant être habitable sur 1 niveau (R+1+combles).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le secteur Ubb, la hauteur maximale des constructions est portée à 10 m à l'égout des toitures, soit 4 niveaux y compris le rez-de-chaussée et le comble pouvant être habitable sur 1 niveau (R+2+combles).

Pour les bâtiments annexes indépendants du bâtiment principal tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 2,20 m au droit des limites. Toutefois, si l'annexe est implantée en limite séparative, sa hauteur pourra atteindre 4,00 m au faîtage et 2,20 m à l'égout, s'il s'agit d'un mur pignon.



Dans le cas d'extension de bâtiments annexes ou de projet d'annexes venant s'accoler à un autre bâtiment en limite séparative, une adaptation aux règles énoncées ci-dessus peut être autorisée sous réserve d'unité architecturale avec le bâti existant.

Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements industriels et artisanaux qui doivent faire l'objet d'une étude particulière d'insertion paysagère.

**ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11**

Les constructions peuvent être **d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine** mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

**11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :**

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

**11.2 - Toitures**

**Dans la zone Ub, à l'exception des secteurs Ubb et Ubc :**

Les toitures des constructions à usages d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Des éléments de toiture complémentaires et de formes différentes peuvent néanmoins être admis sans que leur surface n'excède 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les toitures en tôle ondulée sont interdites.

Lorsqu'il s'agit de la réhabilitation ou du changement de destination d'un bâtiment existant initialement couvert de tuiles, les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés. Dans ce cas, la pente de la couverture peut être inférieure à 30°.

Dans la limite des règles précédemment citées, des formes et matériaux de toitures différents peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

**Dans le secteur Uba,** les tuiles demi-rondes ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés.

**Dans les secteurs Ubb et Ubc :**

**Architecture traditionnelle :**

Les toitures seront couvertes d'ardoises

Les pentes de toiture seront situées entre 30 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Pour des extensions ou réhabilitations, des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent être admis sans que la surface n'excède 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Les annexes non attenantes au bâtiment principal auront au minimum une pente de toiture.

### Architecture contemporaine :

Selon le parti architectural de la construction, les toitures peuvent être de forme variées (toit terrasse, toiture à pente unique, toiture en courbe...), utilisant tout type de matériaux, sous réserve toutefois d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

De façon générale, l'utilisation de la tuile rouge et de la tôle ondulée est interdite.

### **11.3 - Clôtures**

**11.3.1** - Les clôtures à l'alignement doivent être constituées par un mur bahut de 1.00 m maximum de hauteur surmonté ou non d'une grille (d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton ou en plastique), la hauteur de l'ensemble n'excédant pas 1,80 m.

**11.3.2** - Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2,00 m.

**11.3.3** - Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

**11.3.4** - L'emploi de clôtures en plaques pleines de béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul.

**11.3.5** - L'emploi de parpaings nus est interdit. Ceux-ci devront être enduits et peints ou enduits teinté-masse.

**11.3.6** - La hauteur de clôture pourra être limitée pour des raisons de visibilité et de sécurité.

### **11.4 - Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. La construction d'annexes telles que clapiers, remises etc...réalisées avec des moyens de fortune et notamment avec des matériaux de démolition et de récupération est interdite. Les annexes en tôle sont interdites.

### **ARTICLE Ub 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans les conditions suivantes :

#### **12.1 - Construction à usage d'habitation :**

Un garage ou une place de stationnement par logement.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

#### **12.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **12.3 - Pour les constructions à destination de bureaux :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **12.4 - Pour les constructions à destination de commerce :**

Jusqu'à 90 m<sup>2</sup> de SHON, il n'est exigé aucune place de stationnement.

Il est exigé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON comprise entre 91 et 1.000 m<sup>2</sup> de SHON.

Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 1.000 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **12.5 - Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

#### **12.6 - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

#### **Normes de stationnement pour les constructions existantes**

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule par différence entre l'application des normes ci-dessus aux surfaces de plancher avec leur affectation avant l'opération et l'application des mêmes normes aux surfaces de plancher, avec leur affectation après réalisation de l'opération projetée.

#### **Modalités de calcul du nombre de places de stationnement :**

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, le nombre de places de stationnement se calcule au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au chiffre ou nombre supérieur en cas de décimale.

#### **Modalités d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.  
Tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE Ub 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une surface de 15% hors voirie de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

Les espaces boisés figurant au plan sont classés à conserver, à protéger ou à créer et sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les boisements, haies et arbres isolés figurant sur les plans de zonages sont des éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123.1 (7<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme.

Ils devront être conservés. Toutefois, la suppression de l'état boisé est soumise à autorisation du Maire, dans le cas de la création d'accès nouveaux, de passage de voies nouvelles, de la réalisation d'équipements d'intérêt général ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Cette disposition ne s'applique qu'aux boisements qui ne sont pas soumis à autorisation de défrichement en application des articles L 311.1 et L 311.2 du Code Forestier.

### **ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10**

- a) Les constructions de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis à la règle de densité.
- b) Le secteur Ubb n'est pas soumis au C.O.S.
- c) Dans le secteur Ubc, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40 pour l'ensemble des constructions:
- d) Dans la zone Ub et dans le secteur Uba, le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
  - 0,30 pour les constructions à usage d'habitation
  - 0,45 pour les autres constructions

Pour toute parcelle inférieure à 500 m<sup>2</sup>, il peut être autorisé une SHON maximale de 100 m<sup>2</sup>.

La surface de terrain consommé par l'un des C.O.S. n'est plus disponible pour l'autre.

## **CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh**

### **Caractère de la zone Uh**

La zone Uh est constituée par les écarts et hameaux desservis par les équipements et réseaux et dans lesquels sont admises les constructions nouvelles.

Les habitants des constructions nouvelles devront s'accommoder des inconvénients inhérents aux activités agricoles sauf si ses inconvénients sont dus à un non respect de la réglementation en vigueur.

Le secteur Uhd correspond au site de la déchetterie.

### **ARTICLE Uh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits :**

- a) Les constructions à usage industriel ou agricole
- b) Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Uh 2
- c) Les installations et travaux divers (sauf ceux mentionnés au 1.3.3 et les aires de stationnement)
- d) Les carrières
- e) Le stationnement de caravanes pour une durée de plus de 3 mois sur des terrains non bâtis.
- f) Les terrains de caravanes et de camping
- g) Les parcs résidentiels de loisirs et parcs d'attractions ouverts au public.
- h) Les dépôts de véhicules contenant 10 unités et plus.
- i) Les garages collectifs de caravanes.
- j) La reconstruction, en cas de sinistre, des constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone

### **ARTICLE Uh 2 – Occupations et utilisations du sol admises**

#### **Sont soumis à autorisation :**

- a) Toutes constructions sous réserve de l'article L. 422.1 du Code de l'Urbanisme ;
- b) L'édification des clôtures ;
- c) Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés.

#### **Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage d'habitation,
- b) Les équipements liés aux voiries et aux réseaux ;
- c) Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- d) Les aires de jeux et de sports ouvertes aux publics

**Dans le secteur Uhd,** sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à la gestion des déchets.

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