



Ua

Ub

OAP 2a  
Uc

Ub

OAP 2b  
Uc

Ue

Ub

OAP 2c

LES RUELLLES

Terrain de sport

N

LE CLOS VIEIL

REBEHOUT

N

147m  
1AUz

LES VIEILLES VIGNES

OAP 4

C

A

## Pour l'Oap 2b

Les logements existants dans les secteurs voisins sont implantés côté rue dégageant ainsi des fonds de jardin. Pour renforcer ces amorces de cœurs d'îlot, les logements du secteur concerné par la présente orientation d'aménagement et de programmation devront également être implantés pour accoler les futurs fonds de jardin aux fonds de jardins voisins.



## Un potentiel de logement valorisé

La densité de logements devra tendre vers 18 logements par hectare.

## Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Il s'agit des zones d'extension urbaine peu denses.

Des dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales ».

### Article Uc 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à destination d'entrepôts
2. les constructions à destination industrielle
3. les autres équipements recevant du public
4. les centres de congrès et d'exposition
5. les constructions, installations et aménagements à destination d'exploitation forestière
6. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
7. l'aménagement de terrains de camping
8. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
9. les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités.
10. les abris pour animaux

### Article Uc 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les bâtiments, travaux, installations et aménagements à destination d'exploitation agricole, pour les bâtiments, s'il s'agit d'annexes et d'extensions,
2. Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de services, d'hébergement hôtelier, de bureaux sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
3. Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### Article Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

### Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Les débits de fuite prescrits par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) devront être respectés.

Article Uc 5 Supprimé

### Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 6 m. Dans les zones non aedificandi figurant au plan de zonage, seules sont autorisées les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 30 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux. Cette zone non aedificandi ne concerne que le présent article 6.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 0,5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la construction existante.

### Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : ils doivent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 0,5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

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

Article non réglementé.

### **Article Uc 9** **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article Uc 10** **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 11 m hors tout. En cas de toiture terrasse, la hauteur hors tout de la construction sera inférieure ou égale à 4 m.

Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux ; de plus, le niveau du rez-de-chaussée sera fixé au minimum à la même cote altimétrique que le niveau haut du trottoir.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : leur hauteur n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

### **Article Uc 11** **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **Prescriptions générales**

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère, il n'est pas fixé de règle aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

#### **Façades**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les couleurs vives sur les parois extérieures sont prohibées sauf pour des détails ponctuels.

#### **Pentes des toitures**

Sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse, la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur comprise entre 35° et 45° comptés à partir de l'horizontale ; les annexes et les extensions dont les vérandas et les abris de jardin, peuvent présenter d'autres pentes – y compris une seule pente ou une toiture terrasse – sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

#### **Aspect des couvertures**

La construction principale sera couverte en tuile, ardoise, en zinc ou tout matériau similaire d'aspect, sous réserve de cohérence avec les couvertures voisines.

Annexes et extensions : d'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale.

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés, sous réserve de cohérence avec les couvertures voisines.

Abris à voiture ou *car port* : leur couverture, dissimulée par un bandeau en bois, sera réalisée en bois, en zinc ou en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») de teinte neutre ; leur hauteur hors tout sera limitée à 2,20 m ; les poteaux et les parois seront uniquement en bois de teinte naturelle.

#### **Descentes de garage en sous-sol**

Les descentes de garage en sous-sol sont interdites.

#### **Clôtures**

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques sont seuls autorisés :

- les murs maçonnés d'une épaisseur d'au moins 0,20 m, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m ; lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.
- les murs bahuts maçonnés surmontés ou non de grillage ou de barreaudage, l'ensemble d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 2 m ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées, l'ensemble ne pouvant dépasser 1,80 m de hauteur ; les plaques de ciment de plus de 0,25 m de hauteur hors sol sont interdites ;
- les haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales.

### **Article Uc 12** **Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront : longueur 5 m et largeur 2,50 m. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique. Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules de transport et des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

#### **Constructions à destination d'habitation**

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement construit, reconstruit, issu d'une transformation ou d'un changement de destination.

De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Le recul du portail d'accès au garage devra permettre l'arrêt de 2 véhicules légers.

#### **Constructions à destination de bureau**

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

### **Article Uc 13** **Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations**

Article non réglementé

#### Article Uc 14 Supprimé

#### Article Uc 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

#### Article Uc 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.