

Vu pour être annexé **27 DEC. 2022**  
à mon arrêté en date du .....

# RÈGLEMENT

**PA10**

**Commune : COMMEQUIERS**  
**Rue de la Brigassière**

**Réalisation : SASU Vendée Aménagement**  
**M. MERCERON Jocelyn**

Dossier :  
L 22 8528 JG  
Date :  
Septembre 2022  
Modifications :  
Décembre 2022

**Lotissement « Le Clos de la Brigassière »**

**SELARL**  
**Frédéric**  
**GUILBAUDEAU**



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Centre d'Affaires 5ème Avenue  
7, Allée Alain Guénant  
LES SABLES D'OLONNE  
B.P. 10145  
85104 Les Sables d'Olonne  
Cedex  
T 02.51.95.16.86  
[contact@guilbaudeau.fr](mailto:contact@guilbaudeau.fr)



COMMEQUIERS  
- 5 DEC. 2022  
COURRIER - ARRIVÉE



Vu pour être annexé

à mon arrêté en date du ...2.7...DEC. 2022

**1 - 1 - OBJET DU RÈGLEMENT**

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du projet.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du projet de lotissement situé sur la commune de COMMEQUIERS, cadastré section E n°2474, 2475, 2477, 2676 et 2677, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

**1 - 2 - CHAMP D'APPLICATION**

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de COMMEQUIERS.

Le terrain est situé en zone Up du Plan Local d'Urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du projet.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

**Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot par l'aménageur.**

**1 - 3 - DIVISION DU TERRAIN**

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante.

Zone Up	
Lots 1 à 26	11721m <sup>2</sup>
Voirie / Stationnements / Espaces verts / Ouvrage de rétention	3644m <sup>2</sup>

**Superficie totale du lotissement**

**15365m<sup>2</sup>**

**2 - 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU.

**2 - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 26 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Les espaces communs seront cédés par l'aménageur à l'Association Syndicale créée, conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme.

**2 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE.**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU, complété par :

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqués au plan de composition a un caractère obligatoire pour certains lots et préférentiel pour d'autres.

Les acquéreurs devront tenir compte des aménagements et des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur.



**2 - 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX.**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU, complété par :

Les acquéreurs devront adapter leurs constructions aux amorces de branchement desservant leur parcelle.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements E.U., E.P., A.E.P., coffrets E.D.F. et F.T., etc...), sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun.

- qu'après accord des aménageurs.
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

**A - ÉLECTRICITÉ**

Des coffrets de branchements seront installés en limite de voirie par l'aménageur. Le raccordement du coffret au disjoncteur sera réalisé aux frais des acquéreurs.

**B - ÉCLAIRAGE PUBLIC**

Il ne sera pas installé d'éclairage public dans le lotissement. Il est préconisé aux acquéreurs des lots d'installer leur propre éclairage avec détecteur de mouvement.

**C - TÉLÉPHONE**

Des regards de branchement seront posés en retrait de 1.00m par rapport à l'alignement. Le raccordement du regard à l'habitation sera à la charge des acquéreurs.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès des services des télécommunications par les acquéreurs des lots.

**D - EAU POTABLE**

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot jusqu'au regard situé en retrait d'un mètre de l'alignement.

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement s'y raccorder ; la pose d'un compteur et l'ouverture du branchement sont à leur charge.

Il est interdit à tout acquéreur que son réseau personnel faisant suite à son branchement à usage d'eau potable soit alimenté, soit directement, soit indirectement par une eau d'origine différente de celle du service public.

**E - ASSAINISSEMENT.**

Le lotisseur prend en charge la réalisation des antennes eaux pluviales (Ø160) et eaux usées (Ø125) conformément au plan des travaux.

**Eaux usées :**

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement se raccorder à l'antenne de branchement eaux usées mise en place dans chaque lot par l'aménageur. Des tabourets à passage direct, fonte coulissante et l'inscription EU seront également mis en place en façade des lots sur les trottoirs ou espaces communs par le lotisseur.

Le raccordement de fera au niveau de la sortie en amont de la boîte de branchement, au droit de la parcelle, sur le domaine privé. Aucune perforation supplémentaire de la boîte de branchement ne sera admise. Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie EU est compatible avec un écoulement gravitaire vers la boîte de branchement mise en place sous le domaine public. La pente minimum préconisée avant la boîte de branchement est de 2%. Si les fils d'eau de sortie sont réalisés de manière délibérée sous le niveau de la boîte de

branchement, les acquéreurs s'acquitteront à leur charge de la réalisation d'un système de relevage.

Les acquéreurs privés devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

### **Eaux pluviales :**

Les acquéreurs de lots pourront se raccorder (trop-plein ou surverse) à l'antenne de branchement eaux pluviales mise en place dans chaque lot par l'aménageur. Des tabourets à passage direct, fonte coulissante et l'inscription EP seront également mis en place en façade des lots sur les trottoirs ou espaces communs par le lotisseur.

Les eaux pluviales ne doivent pas se déverser directement ou indirectement sur la voie publique.

Les acquéreurs privés devront adapter leurs constructions aux amorces de branchements desservant leurs lots.

Les acquéreurs géreront les eaux pluviales sur la totalité de leur parcelle. Seulement les trop-pleins devront être raccordés aux branchements d'eaux pluviales et dirigés vers les exutoires (bassin de rétention et conduite eaux pluviales).

### **F - ORDURES MENAGERES**

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte. Le jour du ramassage, chaque acquéreur devra mettre son container ou autres bacs éventuels recevant les matériaux recyclables en bordure de voie.

## **2 - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU, complété par :

Les lots numérotés de 1 à 26 sont destinés à recevoir les constructions autorisées à l'article 2-2.

La forme des différents lots composant le projet devra être conforme aux documents graphiques approuvés.

Le regroupement de deux lots (ou plus) pour la construction d'une seule habitation est interdit.

Des équipements d'infrastructure pourront être réalisés sur les espaces communs du lotissement.

## **2 - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU, complété par :

Les constructions et installations doivent être édifiées en respectant les reculs minimums tels que figurant au plan de composition (zones non-aedificandi).

## **2 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

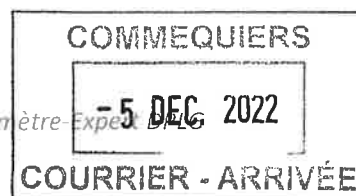
Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU.

## **2 - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU.

## **2 - 9 - EMPRISE AU SOL.**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU.



**2 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU.

**2 - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU, complété par :

Suivant l'orientation des bâtiments, les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés de préférence à l'arrière de l'habitation. Ces dispositifs devront être vérifiés et entretenus régulièrement afin de respecter l'article R1337.6 du code de la santé publique fixant les limites de nuisance acceptable.

Chaque construction sera équipée de panneaux photovoltaïques intégrés à la toiture ou en surimposition sur la toiture. Le positionnement des panneaux devra être mentionné sur les plans du permis de construire pour contrôle.

Ils seront implantés à l'axe de la façade principale ou sur toiture terrasse et respecteront les critères suivants :

Suivant surface de plancher :

Le watt-crête (Wc) est l'unité de mesure de puissance d'un panneau photovoltaïque. Il correspond à la délivrance d'une puissance électrique de 1 Watt, sous de bonnes conditions d'ensoleillement et d'orientation.

Maison individuelle

- |   |          |
|---|----------|
| ➤ < 70 m <sup>2</sup> :                         | 1 200 Wc |
| ➤ > 70 m <sup>2</sup> et < 120 m <sup>2</sup> : | 1 800 Wc |
| ➤ > 120 m <sup>2</sup> :                        | 2 400 Wc |

Maisons en permis groupé :

- Un global de 12 Wc par m<sup>2</sup> avec un minima de 8 Wc pour chaque maison

**2 - 12 - STATIONNEMENT.**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU, complété par :

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il sera exigé 2 places de stationnement par logement. Elles devront être ouvertes sur la voie avec une dimension minimale de 6 m de largeur et 6 m de profondeur (6m par 5m pour les lots 6 à 9).

Les stationnements individuels devront respecter les branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur. L'acquéreur aura malgré tout la possibilité de modifier leurs emplacements comme il est précisé à l'article 2-4 du présent règlement.

**2 - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Voir les conditions applicables à l'article correspondant du PLU, complété par :

- Obligations de l'acquéreur d'un lot :

Chaque propriétaire devra assurer, dès l'acquisition, l'entretien de son lot et procéder en temps voulu aux élagages des haies et arbres afin d'éviter tout débordement sur le domaine public. Les haies existantes le long des lots 12 à 18 et du lot 22 devront être maintenues.

Il est défendu de planter des végétaux interdits dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien.

*cf. liste de mise à jour INRA Angers.*

Les plantations seront implantées aux distances réglementaires précisées dans le code civil.

Les paillages devront être biodégradables (broyat de végétaux, géotextile biodégradable 1000g/m<sup>2</sup>), les paillages en plastique et toiles tissées étant proscrits.

**2 - 14 - REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER PAR LOT.**

**Répartition par lot**

N° du Lot	Surface du lot	Surface imperméabilisée maximale	Superficie de plancher	N° du Lot	Surface du lot	Surface imperméabilisée maximale	Superficie de plancher
1	430m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	14	636m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
2	371m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	15	403m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
3	512m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	16	794m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
4	824m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	17	675m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
5	395m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	18	413m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
6	301m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	19	364m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
7	294m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	20	351m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
8	289m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	21	414m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
9	285m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	22	593m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
10	638m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	23	368m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
11	304m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	24	408m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
12	304m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	25	380m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>
13	300m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>	26	675m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	240m <sup>2</sup>

	Surface totale	Surface imperméabilisée maximale	Superficie de plancher
<b>TOTAL</b>	<b>11721m<sup>2</sup></b>	<b>5200m<sup>2</sup></b>	<b>6240m<sup>2</sup></b>

**2 - 15 - SERVITUDES DIVERSES.**

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droit doivent souffrir, sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gâcher le mortier sur les chaussées et d'y déposer des matériaux.

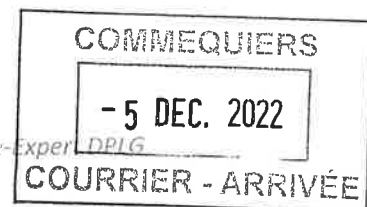
Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du projet et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Nul ne pourra s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs (art. C.C. 640).

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, la mise en place d'un coffret E.D.F. fausse-coupure ou d'éclairage. Ces coffrets ou bornes pourront être intégrés au mur de clôture.

Les lots concernés seront définis après étude des réseaux d'alimentation E.D.F.

Dans le cas où le mur de clôture en limite de voie n'aurait pas été réalisé avant les travaux de finition, les acquéreurs des lots devront supporter, en façade, la pose par l'aménageur d'un rang de parpaings, aux endroits indiqués sur le plan, destiné uniquement à bloquer le revêtement.



## 2 - 16 - TAXES.

Chaque acquéreur devra payer les taxes en vigueur.

- Taxe d'aménagement (TA)
- La Participation pour l'Assainissement Collectif (PAC)

En cas de modification des taux ou du montant de ces taxes ou en cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

## 2 - 17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS.

L'Association syndicale des acquéreurs sera constituée conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme.

## 2 - 18 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

## 2 - 19 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT.

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442-10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

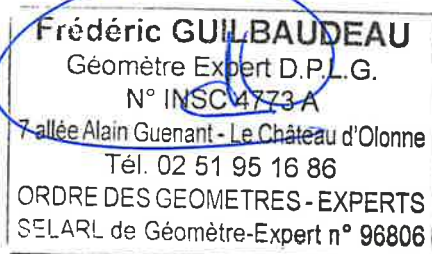
## 2 - 20 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE.

Avant tout démarrage de constructions, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer et avoir obtenu un permis de construire pour la maison d'habitation et une déclaration préalable pour les clôtures, annexes, abris de jardin, tant en façade qu'en limite séparative, en mairie de COMMEQUIERS, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Fait à COMMEQUIERS le 22 septembre 2022  
Modifié le 1<sup>er</sup> décembre 2022

Le Géomètre-Expert :  
M. Frédéric GUILBAUDEAU

L'aménageur :  
SASU VENDÉE AMÉNAGEMENT  
M. MERCERON Jocelyn





## ANNEXE 1

### PRESTATIONS DUES PAR L'AMENAGEUR ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

#### Prestations dues par l'aménageur

##### A - VOIRIE ET STATIONNEMENTS

- Chaussée et stationnements en enrobé
- Trottoirs en stabilisé calcaire
- Bordures

##### B – ASSAINISSEMENT

- Réseaux EU et EP
  - Pose d'un regard tabouret agréé

##### C – ELECTRICITE

- Amené d'un câble électrique basse tension et pose d'un coffret de branchement en limite de propriété

##### D – TELEPHONE

- Pose de fourreaux sous trottoirs ou chaussées
- Regard de branchement à l'intérieur de chaque lot

##### E - EAU POTABLE

- Branchement individuel dans le regard situé à 1.00m. de l'alignement

##### F - ECLAIRAGE PUBLIC

- Pose de fourreaux

##### G - BORNAGE

- Figuration de la limite de propriété

##### H - BOITE À LETTRES

##### I - PLANTATIONS

- Plantation de quatre arbres à haute tige sur les espaces verts et d'une haie bocagère sur l'espace vert le long de la rue de la Brigassière.

#### Travaux ou obligations à la charge de l'acquéreur

- Conservation en bon état
- Remise en état après exécution des clôtures ou autres

- Raccordement des regards à la construction
- Fourniture et pose d'un siphon sur branchement EU

- Pose du compteur et raccordement à la construction
- Déplacement éventuel du coffret

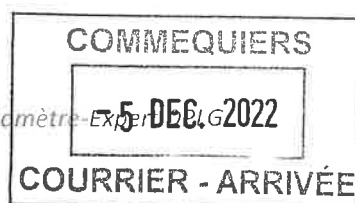
- Demande d'installation auprès des services des télécommunications.

- Renforcement et déplacement éventuel du regard
- Mise à niveau définitif du regard de branchement

- Pose du compteur, ouverture du branchement.
- Raccordement du compteur au réseau intérieur
- Mise à niveau définitif du regard de branchement
- Renforcement et déplacement éventuel du regard

- Conservation en état du bornage
- Toute remise en place de bornes sera à la charge de l'acquéreur

- Fourniture et pose d'une boîte à lettres suivant les normes des Postes et Télécommunications



CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Up

Caractère du secteur :

Le secteur Up correspond pour la plus grande part à l'urbanisation récente de la commune. Il coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg où prédominent les constructions pavillonnaires. Il se caractérise aussi par :

- Une densité et une hauteur des constructions plus faibles que le centre bourg ancien ;
- Le discontinuité du bâti construit généralement en retrait des voies ;
- La présence d'activités commerciales, de services et d'équipements publics.

Vocation du secteur :

La vocation du secteur Up est de permettre la poursuite du développement de l'agglomération, en accueillant l'habitat sous diverses formes ainsi que les activités compatibles avec celui-ci

Quatre sous-secteurs particuliers sont institués :

- le sous-secteur Upa, dans lequel le superficie des unités foncières doit être suffisante afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif.
- le sous-secteur Uph, qui coïncide avec des terrains situés place de l'église, et dans lequel sont définies des dispositions particulières d'implantation des constructions afin d'intégrer un projet de résurrection urbaine (voir aussi orientations d'aménagement).
- le sous-secteur Upm, qui coïncide avec les terrains situés aux abords du château médiéval, inscrit aux monuments historiques, et dans lequel des dispositions particulières concernant l'aspect des constructions sont définies.
- le sous-secteur Upc (quartier des Gacheries) pour la réalisation d'un pôle intergénérationnel comprenant à minima la réalisation d'un groupe scolaire, d'une maison médicale et d'un ensemble de logements dont une partie destinée au maintien à domicile des personnes âgées et / ou des personnes à mobilité réduite.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ;
- Les travaux exécutés à proximité des ouvrages de transport de gaz sont soumis à déclaration ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE Up 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

En particulier :

- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou de caravanes (terrains de camping) ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (P.R.L.), les habitations et constructions de loisir (maisons mobiles, H.L.L., bungalows...);
- Les dépôts de matériaux de démolition, de ferrailles, de déchets ;
- Les dépôts de véhicules soumis ou non à l'autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf s'ils sont liés à une activité de garage automobile existante ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, non liés une occupation ou utilisation du sol autorisée à l'article Up 2 ;
- Les constructions nouvelles agricoles ;
- Les carrières et gravières

ARTICLE Up 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

2.1 - Sont admises, dans le respect des articles Up 3 à Up 14, des orientations d'aménagement et des secteurs de mixité sociale, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs,
- Les aires stationnement ouvertes au public ;
- Les équipements d'infrastructures et les équipements de superstructures nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voies, réseaux, aire de jeux, jardins familiaux...);

En aus sont admises en dehors du sous-secteur Uph

- Les constructions à destination d'habitations et leurs annexes,
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public ;

En aus sont admises en dehors du sous-secteur Upc

- Les constructions à destination :
  - de commerce,
  - de bureaux et de services.

En aus sont admises en dehors des sous-secteurs Upc et Uph

- Les constructions à destination d'hôtellerie et de restauration.

2.2 - Sont admises sous conditions, et dans le respect des articles Up 3 à Up 14 et des orientations d'aménagement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur ;

En aus sont admises en dehors du sous-secteur Upa

- Les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques (incendie, explosion, ...) et d'insalubrité (odeurs, pollution, bruit,...) pour le voisinage,
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances éventuelles, ces conditions étant cumulatives ;
- La réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont l'activité est incompatible avec le caractère et la vocation du secteur à condition :
  - que les nuisances actuelles ne soient pas aggravées,
  - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux urbains environnants,
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les dangers éventuels, ces conditions étant cumulatives ;

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité de garage existante dans le secteur ;
- Le stationnement isolé de caravanes et autocaravanes du 1<sup>er</sup> juin au 1<sup>er</sup> septembre.

Un emplacement réservé défini au titre l'article L.123-2.b du code de l'urbanisme est reporté avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement : rue de la Vie (à proximité du foyer logement).

2.3 - En zone Upm, sont admises, dans le respect des articles 3 à 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :  
Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L.123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L.123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Up 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

3.1 - Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit être desservi soit par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit par une voie de desserte ou un passage aménagé sur fonds voisins, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.2 - Voies nouvelles

Les dimensions et caractéristiques techniques des voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, ouvertes à la circulation automobile et destinées à desservir plus de deux logements, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et être conçues de manière à désenclaver le cas échéant les parcelles arrière. Cette disposition s'applique également au passage nouveau aménagé sur fonds voisins.

Les voies nouvelles, destinées à être ouvertes à la circulation automobile, doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres d'emprise. Cette disposition s'applique également au prolongement de passage existant destiné à desservir plus d'un logement. Dans le cas d'un passage aménagé sur fonds voisins, destiné à desservir un seul logement, la largeur minimale de la voie peut être ramenée à un minimum de 3,5 mètres d'emprise.

Dans le sous secteur Upe des tracés indicatifs de voirie, de mail structurant et de liaisons douces figurent à l'orientation d'aménagement n°2.

3.3 - Accès

Les accès doivent présenter le moindre risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes à la circulation publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de dessertes notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

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 être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à aménager une zone d'évacuation à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

La création de nouveaux accès directs pour desservir des terrains et des constructions nouvelles à partir de la rue de la Vie (R.D. 82) et de la rue du Général De Gaulle, est interdite.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

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

4.2 - Eaux usées

4.2.1 - Rappels

Une annexe rappelle les principales prescriptions concernant l'assainissement; celles-ci sont détaillées dans le schéma d'assainissement approuvé par la commune.

4.2.2 - Règles générales

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à un traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traitée dans les caniveaux, égouts pluviaux ainsi que dans les rivières et les fossés, est interdite.

4.2.3 - Cas particulier : sous secteur Upa

Toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement doit être assainie à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome adapté aux caractéristiques du terrain et à la nature du sol.

4.3 - Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible et que sa capacité est suffisante.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération permettant l'évacuation des eaux pluviales sans stagnation vers un déversoir désigné à cet effet. Des aménagements visant à limiter les débits évacués pourront être exigés. L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

4.4 - Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les extensions de réseaux doivent être de type souterrain ou aéro-souterrain (câbles enterrés au niveau de l'unité foncière).

Pour les lotissements et les opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Up 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1 - En dehors du sous-secteur Upa : Sans objet.

5.2 - Dans le sous-secteur Upa :

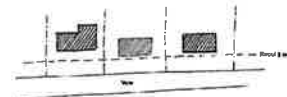
Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie minimale suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement non collectif.

En cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés...) devront exister à proximité.

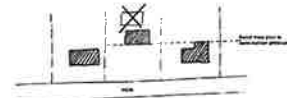
ARTICLE Up 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Règles générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation automobile qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.



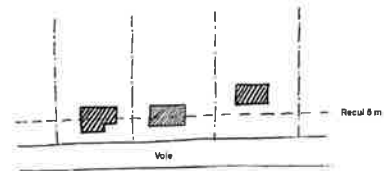
Lorsque la construction nouvelle doit s'implanter entre deux parcelles construites, la construction principale à édifier doit s'implanter en harmonie avec les constructions existantes en observant un recul maximum n'excédant pas le recul de la façade arrière des constructions principales environnantes (proscrire les redents afin de garder une image structurée du tissu urbain).



6.2 - Exceptions

Une implantation avec un retrait inférieur peut être autorisée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité routière (visibilité...), et à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraits des constructions entre elles et par rapport aux voies,...):

- pour l'extension d'un bâtiment implanté différemment;
- pour assurer une meilleure composition urbaine (bordure de placette, alignement avec une construction en bon état existante à proximité et implantée différemment, ...);
- dans le cas de dispositions spécifiques exposées dans d'une OAP,
- dans le cas d'opérations d'ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain (lotissements) intéressant la totalité d'un lot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même.



Des dispositions différentes peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

6.3 - Cas particulier des voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et des aires de stationnement

Les voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables doivent être considérées comme des limites séparatives. L'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnes et / ou cyclables et par rapport aux aires de stationnement ouvertes au public doit respecter les dispositions décrites à l'article Up 7 ci après.

6.4 - Cas particulier des lignes d'accroche obligatoire des façades dans le sous secteur Upe

Des lignes d'accroche obligatoire des façades figurent à l'orientation d'aménagement n°2, à 3 mètres en retrait de la limite de l'emplacement réservé n°2 (lignes ailes promenade). Les façades projetées doivent s'implanter pour 2/3 au moins de leur longueur sur la ligne d'accroche. Les constructions sujettes à cette disposition sont celles projetées dans la bande d'implantation de 35 mètres (bande grisée) figurant sur l'orientation d'aménagement n°2.

Pour les constructions situées en dehors de la bande d'implantation de 35 mètres (bande grisée) les dispositions des articles 6.1 et 6.2 s'appliquent.

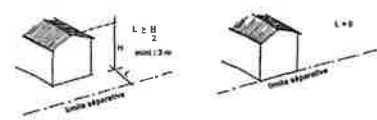
ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles générales (en dehors du sous-secteur Uph)

7.1.1 - Implantation sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'alignement et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu (d'une limite latérale à l'autre), soit en ordre semi-continu ou discontinu (en retrait d'une seule ou des deux limites).

Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu ou discontinu, les marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres (L = H/2 et supérieure à 3,00 mètres).



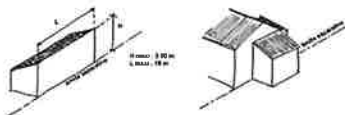
7.1.2 - Implantation au-delà de la bande de 15 mètres définie à l'article 7.1.1

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement, séparant tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres (L = H/2 et supérieure à 3,00 mètres).

Toutefois, les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :



- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres sur cette limite et lorsque que sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes édifiées au-delà de la bande de 15 mètres, n'excède pas 10,00 mètres sur cette même limite,
- lorsque la construction s'appuie au droit de bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative, à la condition de ne pas excéder leurs dimensions.



En sus s'appliquent notamment les dispositions de l'article 11.3.2 relatif aux pentes, aux gabarits et à l'aspect des toitures.

**7.2 - Exceptions**

Dans le cas d'opérations d'ensemble (opérations groupées, opération de renouvellement urbain, lotissement) une implantation dérogatoire peut être autorisée à condition de respecter l'harmonie générale du contexte urbain (harmonie des façades, et harmonie des retraites des constructions existantes elles et par rapport aux voies, ...) et à condition que les règles d'implantation des constructions soient clairement définies dans le cadre de l'opération elle-même. Cette disposition ne s'applique pas pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Des dispositions dérogatoires peuvent également être admises pour des impératifs ou impossibilités techniques (démantèlement justifiés, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, équipement de faible emprise tel qu'un transformateur d'électricité, ...) à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions différentes pourront être acceptées dans le cas d'une OAP le précisant.

**7.3 - Cas particulier : dans le sous secteur Uph**

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit le long des limites séparatives (implantation en ordre continu),
- soit en retrait des limites séparatives (implantation en ordre semi-continu ou discontinu) ; dans ce cas les marges latérales doivent être réservées de telle manière que la distance séparant tout point de la construction de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la demi hauteur séparant ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**ARTICLE Up 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1 - En dehors du sous secteur Uph,**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder au maximum 40 % de la superficie de l'unité foncière étudiée dans le secteur Up.

Une emprise au sol supplémentaire n'excédant pas 80 m² est autorisée pour des annexes non accolées à la construction principale.

**9.2 - Dans le sous secteur Uph,**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder au maximum 60 % de la superficie de l'unité foncière située dans le sous secteur Uph.

**9.3 - Dans l'ensemble du secteur Up**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions à destination d'équipements collectifs, et les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectifs (voies, réseaux, ...).

**9.4 - Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Allié des Gattes**

L'extension des bâtiments existants à vocation d'habitat, identifiée en marron dans le document graphique de l'OAP, sera autorisée sous réserve :

- Qu'elle soit limitée à 30 % maximum de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU,
- De respecter leurs caractéristiques architecturales originelles,
- Et de sa bonne insertion dans l'environnement urbain existant.

**ARTICLE Up 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1 - Définitions**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles : l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative à l'alignement et aux limites séparatives. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand dimensionnement indispensables aux constructions autorisées dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc. Les éléments de modénatures, les cheminées, les lucarnes et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

**10.2 - Règles générales**

**10.2.1 - Hauteur absolue en dehors du sous-secteur Uph.**

La hauteur des constructions, mesurée du niveau de la chaussée à l'épout de la toiture ou de la crotte, ne peut excéder R+1 soit 6 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour harmonisation avec un bâtiment voisin en bon état. La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport au niveau de la chaussée pris dans l'axe du projet. Pour les bâtiments annexes aux habitations non attenants à la construction principale tels que garages, ateliers, ..., la hauteur ne peut excéder 4 mètres au faitage ; cette hauteur ne doit pas excéder 3,50 m au droit des limites séparatives.

**10.2.2 - Hauteur absolue dans le sous-secteur Uph**

La hauteur des constructions, mesurée du niveau de la chaussée à l'épout de la toiture, ne peut excéder R+1 soit 6 mètres. La hauteur de chaque façade est mesurée par rapport au niveau de la chaussée pris dans l'axe du projet. Une hauteur supérieure est admise pour l'extension d'un bâtiment en bon état existant. Dans ce cas, la hauteur des constructions, mesurée du sol naturel à l'épout de la toiture, ne peut excéder la hauteur du bâti existant.

**10.2.3 - Hauteur relative**

La hauteur relative est déterminée :

- par rapport à l'alignement,
- par rapport aux limites séparatives.

Par rapport à l'alignement, la hauteur des constructions nouvelles doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance complète horizontalement entre ces deux points. La hauteur d'une construction édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs est déterminée à partir de la voie la plus large sur une longueur maximum de 15 mètres.



Par rapport aux limites séparatives : à moins que la construction ne soit attenante aux limites séparatives conformément à l'article Up 7, la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de ses limites séparatives ne doit pas dépasser le double de la distance complète horizontalement entre ces deux points (L >= H/2).

**ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En sus des généralités et des dispositions concernant les clôtures détaillées ci-dessous, une annexe au présent règlement expose un ensemble de recommandations architecturales à suivre. Celles-ci concernent aussi bien les constructions nouvelles que les rénovations et transformations de bâtiments existants.

**11.1 - Généralités**

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 et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Le principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...) ; les surélévations et modifications de volume ne doivent pas porter atteinte aux qualités de la composition architecturale et à la simplicité de la volumétrie existantes ; les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'intégrer dans le bâti existant ; les annexes des habitations telles que garages, ateliers, ... doivent être complètes en harmonie avec le bâtiment principal.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économie d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement et dans le respect des paragraphes précédents. La réalisation de sous sols est interdite.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit (briques crues, agglomérés, parpaings, ...).

Les enduits d'une même construction doivent être homogènes.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le sous-bassement sont interdites. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

**11.2 - Façades**

Les façades doivent s'harmoniser avec les couleurs des maçonneries anciennes environnantes. Les enduits dits "de restauration" prêts à l'emploi sont autorisés.

Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade peut être autorisée dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'architecture du bâtiment et participent pleinement à la composition architecturale, et à condition d'assurer une bonne intégration à leur environnement.

**11.3 - Toitures**

Elles seront de préférence à 2 pentes, le faitage étant parallèle au plus grand côté. Les toitures en croupe devront demeurer l'exception ; elles pourront notamment être tolérées si le faitage fait les 3/5 de la longueur de la construction ou si cette dernière se situe à un angle de rue (et à moins de 6 mètres de l'alignement). On s'efforcera de supprimer les débordements de toitures en pignon ; les débordements de toiture en bas de pente seront réduits (0,20 m en moyenne).

Les couvertures seront en tuiles de pays dites "tiges de botte" ou tuile d'aspect similaire ; elles seront de préférence de lainte rouge ou mélangées. Les tuiles brunes sont prohibées sur le bâti traditionnel ancien. La pente de la couverture sera entre 25 et 37 %. L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie ; la pente de la toiture sera dans ce cas entre 50 et 100 %.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'un projet architectural soigné.

Les toitures à faible pente ou mono-pentes sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires (annexes, dépendances), sous réserve d'un projet architectural soigné.

Les annexes d'une surface inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher sont dispensées des prescriptions des deux premiers paragraphes sur les toitures.

**11.4 - Annexes et dépendances**

Les extensions, sous la forme de constructions annexes ou de dépendances, doivent s'inscrire dans l'architecture architecturale d'origine, en recherchant l'équilibre des volumes, la cohérence des matériaux et l'harmonie des couleurs.

Ces extensions pourront être d'écriture contemporaine à condition de rechercher une composition architecturale en harmonie avec l'environnement urbain existant. Les toitures terrasses seront autorisées.

**11.5 - Clôtures**

**11.5.1 - Généralités**

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Les clôtures minérales et végétales doivent être composées en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi de nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Sont interdites les clôtures en éléments de ciment moulu, en tubes métalliques, les lisses de béton, les formes et les structures compliquées, les clôtures électriques, les clôtures réalisées avec du fil de fer barboté (ou équivalent).

Les clôtures en brande sont autorisées sous respect des conditions cumulatives suivantes :

- être limitées à 60 cm de hauteur, en ajout d'une clôture minérale d'un mètre de hauteur maximum,
- proposer une mise en œuvre soignée, bien intégrée à l'environnement urbain : 7 cm minimum d'épaisseur de la brande, pose sur poteau bois...

#### 11.5.2 - Mise en œuvre

**A l'alignement et on limites séparatives sur la profondeur de la marge de recul éventuelle de la construction :** les clôtures éventuelles doivent être constituées par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, surmontés éventuellement d'un dispositif à claire voie ou d'un grillage décoratif, le tout n'excédant pas 1,00 mètre ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines.

**En limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction :** les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur en pierres ou enduit comme les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres ; un complément végétal peut être admis en harmonie avec les propriétés voisines,
- soit par un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à 2,00 mètres, doublé d'une haie vive composée d'essences régionales diversifiées.

#### 11.6 - Cas particulier du sous secteur Upm

En sus des dispositions précédentes, les règles suivantes s'appliquent :

##### 11.6.1 - Façades

###### • Matériaux

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature

Les éléments de modénature tels que corniches, linteaux, jambages... sont traditionnellement réalisés en pierres de taille ou en briques ; ces matériaux peuvent être conjugués ou utilisés seuls.

Les éléments décoratifs tels que porches, pilons, pilastres sont interdits sur les maisons construites sur un modèle pavillonnaire ; ces éléments décoratifs peuvent se retrouver sur des constructions au volume important (maison édifiée sur deux niveaux, maison de maître recouverte en ardoises ou en matériaux d'aspect, de tonalité et de forme conformes à l'ardoise).

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers, ...) doivent être traitées extérieurement avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les abris de jardin doivent être en maçonnerie enduite ou en bois, avec une couverture en tuiles demi rondes ou en matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux tuiles demi-rondes. Des plantations pourront être exigées en vue de les intégrer dans le paysage.

###### • Pour les bâtiments d'activités

Les bardages bois et les bardages en acier profilés sont autorisés. Le recours à des coloris sombres pourra être exigé en particulier pour les volumes importants. Sont interdits les bardages métalliques non laqués ou fibrociment.

###### • Bales et ouvertures

A l'exception des vitrines commerciales et des portes de garages, les percements doivent être plus hauts que larges. Des bales plus larges que hautes peuvent être autorisées pour les façades ne donnant pas directement sur l'espace public.

41

Les vérandas visibles depuis les espaces publics doivent s'harmoniser avec le volume principal de la construction. Elles doivent être considérées comme partie intégrante de la construction et être conçues comme un élément participant à la composition architecturale de la façade.

Dans le cas de constructions anciennes, les aménagements doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment l'ordonnancement et le rythme des ouvertures seront respectés.

Pour les constructions nouvelles, les ouvertures d'une même façade doivent s'harmoniser notamment en ce qui concerne leur forme et le traitement de leur entourage (linteau, jambages et appui de fenêtre).

Les menuiseries d'une même façade doivent s'harmoniser, notamment en ce qui concerne leur couleur. Les couleurs crues (rose, ocre, vert...) sont interdites.

#### 11.6.2 - Toitures

##### • Pentes

Les toitures doivent au moins comporter deux pans. Leur pente générale doit être inférieure à 37 % et s'harmoniser avec le bâti existant lorsqu'elles s'inscrivent dans un ensemble homogène sur une rue ou une place.

Dans le cas de couvertures en tuiles ou en matériaux similaires, la toiture ne doit pas déborder par rapport aux murs pignons. Les débordements de toitures en bas de pente ne doivent pas excéder 0,20 mètre.

Un pan unique peut être autorisé dans les cas suivants :

- extension « en appentis » de bâti existant,
- annexes adossées à un bâti existant ou à un mur de soutènement,
- construction dont la largeur en pignon est inférieure à 3,50 mètres et dont la hauteur au faitage est inférieure à 4,00 mètres.

##### • Dans le cas de bâtiments d'activités,

Les toitures en pente des bâtiments proches les uns des autres (sur une même propriété ou non) devront présenter une unité de pente.

##### • Orientation des faitages dans le sous secteur Upm

Des lignes d'orientation des faitages figurent à l'orientation d'aménagement n°2, parallèlement à l'axe de la future allée promenade. La ligne principale des faitages des constructions doit être rigoureusement parallèle à cet axe. Les constructions sujettes à cette disposition sont celles projetées dans la bande d'implantation de 35 mètres (bande grisée) figurant sur l'orientation d'aménagement n°2.

##### • Matériaux

Sont autorisés les matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme aux tuiles demi-rondes. Les couvertures en matériaux brillants de toute nature sont interdites. Ces dispositions s'appliquent également aux bâtiments d'activités.

En fonction de l'environnement ou du parti architectural, des couvertures en ardoises ou en matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à l'ardoise peuvent être autorisées (maison édifiée sur deux niveaux, maison de maître recouverte en ardoises ou en matériaux similaires, extension de bâtiment en bon état recouvert en ardoises...).

42

Les fenêtres de toit visibles depuis les espaces publics existants ou projetés sont interdites. Les fenêtres de toit autorisées doivent être encastrées et ne pas faire saillie par rapport à la couverture.

Les souches de cheminées existantes en pierre de taille et / ou en briques de terre cuite doivent être préservées.

Les paraboles et autres antennes lorsqu'elles ne peuvent pas être situées dans les greniers (ou à l'extérieur des bâtiments) devront être localisées de façon à ne pas être vues depuis les espaces publics.

#### 11.6.3 - Traitement des abords

Les ciemes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

#### ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

##### 12.1 - Généralités

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

##### 12.2 - Cas particulier des habitations

Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

##### 12.3 - Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations soit en réalisant sur un autre terrain situé à proximité les places de stationnement nécessaires soit en justifiant d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### ARTICLE Up 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

##### 13.1 - Règles générales

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des compositions d'essences régionales doivent être privilégiées.

Les espaces de stockage et les dépôts à l'air libre sont interdits dans la marge de recul de la construction définie par rapport aux voies.

43

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences régionales et diversifiées peuvent être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions ou installations (protection visuelle de dépôt par exemple).

Pour les opérations d'aménagement supérieures à 1 hectare (lotissement ou autre) une surface de forte de 10 % minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée sous forme d'espaces verts, d'aires de jeux, de jardins familiaux, de mail planté ou de circulation réservée aux piétons et aux cyclistes.

##### 13.2 - Aires de stationnements

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être conçues avec un souci de paysage et comporter au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

#### ARTICLE Up 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

44

