

ZONE UZ_F DITE «ZAC DE LA FLEURIAIS»

La Zone d'Aménagement Concerté de la Fleuriais est une zone urbaine diversifiée.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ_FZA (Secteur 1 du Plan)

La zone **UZ_FZA** (ex. Z.A.) est une zone destinée aux activités compatibles et/ou complémentaires avec la proximité des zones d'habitat.

Elle est divisée en deux secteurs :

- une zone **UZ_FZAa**, destinée à l'accueil des activités de services, commerces et artisanales,
- une zone **UZ_FZAb**, destinée à l'accueil des activités industrielles petites et moyennes, compatibles avec l'environnement immédiat.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ_FZA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UZ_FA2
- les lotissements à d'autres usages qu'activités
- les établissements classés
- les bâtiments agricoles d'élevage
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les terrains de camping et de caravanage et le stationnement des caravanes
- les aires de stockages extérieures non intégrées dans une composition végétale haute et dense ou architecturale
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, ou pour l'intégration d'un projet architectural
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures
- l'implantation ou l'extension des installations susceptibles de générer des nuisances pour l'environnement (*fumées, bruits, odeurs, etc.*) ne garantissant pas des mesures pour l'ensemble du site, du strict respect des normes relatives à ces nuisances.

ARTICLE UZ_FZA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admis :

- Toutes les constructions et/ou extensions d'activités de services, commerces, artisanales et industrielles.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone. Elles devront être intégrées dans les volumes d'affectation principale.

Les constructions ne peuvent être aliénées, ni louées en dehors des affectations énoncées ci-dessus.

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article UZ_FA1.

2. Autres dispositions : Il est rappelé que :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ_FZA 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil
- lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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
- la desserte des parcelles des lotissements à créer sera assurée par les voies secondaires ou par des voies tertiaires à créer. Ces dernières seront constituées dans le cadre de la mise en viabilité du projet des futurs lotissements.

Les accès directs sont interdits sur les voies publiques :

RD N : 178 (Vitré/La Guerche)

RD N : 88 (Vitré/Argentré-du-Plessis).

2. Voirie :

- les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- les voies et cheminements piétons faisant l'objet d'une indication spéciale au plan

d'aménagement de zone sont à conserver ou à créer.

ARTICLE UZ_FZA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction doit être desservie par des réseaux d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz raccordés aux réseaux publics ou concédés.

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable avec une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

2.1. L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles et l'assainissement de tout local à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des annexes sanitaires jointes au dossier du PLU de VITRE.

2.2. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement, telles que des eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantités assez faibles pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

2.3. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié.

2.4. Les branchements aux réseaux d'assainissement seront réalisés à l'initiative des acquéreurs et à leurs frais, par les Services ou Entreprises compétentes.

2.5. Tout aménagement à réaliser sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Celles-ci seront canalisées vers le réseau mis en place à cet effet.

3. Les lignes de distribution :

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

4. Dans tous les cas :

Les aménagements réalisés doivent être compatibles avec les dispositions sanitaires du PLU de VITRE.

ARTICLE UZ_FZA 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

1. Cas général :

Les terrains devront être de forme régulière et de dimensions suffisantes pour répondre aux exigences suivantes :

Pour le secteur UZ_FAa :

- inscription d'un carré de 15,00 m sur 15,00 m de côté, avec une superficie minimum de 500 m².

Les parcelles nouvelles créées après division devront avoir une largeur de façade supérieure ou égale à 20,00 m.

2. Cas particulier :

Dans le cas d'opération groupée ou d'opération d'ensemble, des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des motifs tenant au site, à l'esthétique, à la composition urbaine, à l'intérêt architectural.

ARTICLE UZ_FZA 6. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Voies ouvertes à la circulation automobile :**

Secteur UZ_FA a : Les constructions seront implantées à 10 m au moins de l'alignement des voies principales (Avenue de Lymington, Rue Jean Moulin) et à 5 mètres au niveau des voiries secondaires (Rue Jean Boucher, chemins piétons).

2. Réseaux divers :

2.1. Conduites principales de transport de gaz

2.1.1. Zone non constructible : Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande de 3 m située de part et d'autre de la canalisation.

2.1.2. Zone de protection : L'exécution de tous travaux, publics ou privés, sur la bande s'étendant de 3 à 30 m de chaque côté de la canalisation, soit 27 m de largeur, et susceptible de porter atteinte à la canalisation, est subordonnée à un avis préalable adressé à Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, Usine de Roche Maurice à Nantes 44000.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FZA, L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FZA.7. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Par rapport aux limites latérales :**

Les bâtiments seront implantés à une distance horizontale au moins égale à la demi-hauteur du

bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 5,00 m.

La construction sur limites séparatives est autorisée, sous réserve de l'adoption des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies : murs, coupe-feu, etc...

Les établissements classés en raison des dangers d'explosion ou d'incendie ne peuvent être implantés à moins de 10,00 m des limites séparatrices et après accord individuel écrit du service des établissements classés sur la compatibilité de l'activité et de l'environnement immédiat.

2. Par rapport au fond de parcelles :

Les façades doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 8,00 m.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FZA, L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FZA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Entre deux constructions non jointives quelles qu'en soient la nature et l'importance, un espace de 6,00 m minimum doit être aménagé pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions,
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UZ_FZA 9 : EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol :

Des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder en pourcentage de la surface du terrain :

Secteur UZ_FAa : 40%
Secteur UZ_FAb : 60%.

Sauf dans les cas prévus ci-dessous :

2. Cas particuliers :

Pour les lotissements, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlements) et non par application du pourcentage fixé au "1" ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, décomptée pour l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas ce pourcentage..

ARTICLE UZ_FZA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Dispositions générales :**

Lorsque les voies sont en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 m et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

2. Hauteur maximale :

La hauteur des constructions mesurées à l'égout de toit ou au niveau de l'acrotère (*non comptés les toitures, les pignons, les cheminées, les saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables par rapport au niveau du terrain naturel relevé au centre de la construction*) ne peut excéder :

- Secteur UZ_FAa : 9,00 m
- Secteur UZ_FAb : 12,00 m

ARTICLE UZ_FZA 11 : ASPECT EXTERIEUR :**1. Volumes et terrassements :**

Les constructions provisoires ou à caractère précaire ou provisoire sont interdites.

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, panneaux de béton, carreaux de plâtre... ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions : ils doivent être revêtus d'un enduit ou d'un bardage en tôle prélaquée dans des tons harmonieux.

L'emploi de la tôle ondulée galvanisée pour les bardages ou les couvertures est interdit.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

2. Toitures :

Les toitures seront traitées en toitures terrasses.

Les toitures en pente seront admises dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre

- dans le cas d'une extension pour des raisons architecturales,
- dans le cas de construction de bâtiments de services, de commerces d'une hauteur inférieure à celle de l'article ZA 10.

2.2 Couvertures :

Les couvertures ne seront pas apparentes et seront dissimulées derrière l'acrotère.

Elles auront la teinte et l'aspect des ardoises.

3. Façades :

3.1. Aspect :

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en sera de même pour les annexes.

Des sous-sols accessibles par l'extérieur seront tolérés, dans ce cas, la hauteur du niveau d'implantation du rez-de-chaussée sera de 0,80 m maximum par rapport au sol naturel tel qu'il est livré à l'acquéreur, cette mesure étant prise au centre de la construction.

Les modelés de terrain au moyen de buttes ou talus artificiels ne devront pas dépasser 0,20 m par rapport au terrain naturel.

Le constructeur devra s'assurer des possibilités de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Dans le cas d'emploi de bardage en tôle prélaquée, celui-ci sera employé horizontalement.

Les teintes seront référencées dans des gris, références RAL ou similaires.

Des éléments de couleurs (menuiseries, liseret d'acrotère, etc...) pourront être employés.

Un projet de coloration sera déposé en même temps que la demande de permis de construire.

4. Les clôtures :

4.1. En bordure de voie :

- L'emploi d'élément béton, poteau et plaques préfabriquées est interdit.
- L'emploi de thuyas ou de conifères en continu est interdit.

Les clôtures seront réalisées par une haie vive ou champêtre, en recul de 0,50 m minimum de la limite du domaine public.

Elle pourra être doublée par un grillage implanté derrière la haie d'une hauteur maximale de 2,00 m.

Dans le cas d'emploi d'un grillage, celui-ci sera en mailles métalliques ou plastifiées tendus sur des supports de même aspect.

Une bordurette de soubassement de 0,15 m maximum est autorisée.

4.2. Sur les limites de fond des lots et en limites latérales :

Les clôtures seront constituées par un grillage plastifié de couleur verte à mailles rectangulaires de 0,10 m à 0,15 m de hauteur et 0,05 m de largeur tendu sur des poteaux ou supports métalliques distants de 2,00 m. La hauteur maximale est de 2,00 m.

Les clôtures sur les limites latérales et les limites de fond de lots seront doublées de haies vives régulièrement taillées et entretenues.

Les portails et portillons et leurs accessoires s'ouvriront vers l'intérieur du lot.

5. Mobilier urbain :

La Commune pourra installer ou concéder sur le domaine public des éléments de mobilier urbain (bancs, corbeilles à papier, arrêts de bus, cabines téléphoniques, supports d'information, jeux d'enfants, etc...) sans que les acquéreurs puissent s'opposer à cette implantation.

ARTICLE UZ_FZA 12 : STATIONNEMENT

1. Rappel :

Il est rappelé que le stationnement des caravanes est interdit sur le domaine public.

2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Une étude particulière pour les besoins du personnel et des visiteurs sera fournie avec la demande de permis de construire.

3. Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher réalisée pour les surfaces affectées à usage de bureau.
- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher réalisée pour les surfaces autres que les bureaux : entrepôt, stockage, surfaces de vente, etc.

Les dimensions minimales d'une place seront de 2,50 m X 5,00 m.

ARTICLE UZ_FZA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera par rapport à la surface de la parcelle :

- pour le secteur UZ_FAa : 40%
- pour le secteur UZ_FAb : 15%.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² de terrain.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

2. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 250 m².

En outre, lorsque leur surface excédera 1.000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres à haute tige existants, signalés sur le Plan d'Aménagement de Zone, seront conservés et protégés.

La demande de permis de construire devra faire apparaître les plantations existantes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FZA 14 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

La surface de plancher maximum retenue pour ce secteur est la suivante : 17.076 m².

Réunions de deux lots :

Dans le cas de l'acquisition par un même propriétaire de deux lots contigus, les dispositions qui précèdent seront appréciées par rapport à l'ensemble immobilier formé par ces deux lots.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ_FSA (Secteur 1 du Plan)

C'est une zone destinée à l'habitation individuelle où les bâtiments sont édifiés en ordre discontinu ou continu.

Le secteur **UZ_FSA** est composé du secteur SA1 et SA2, permettant l'édification de collectif ou d'opération groupée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UZ_FSA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les chenils et abris à animaux
- les établissements commerciaux, artisanaux, industriels ou de services suivants
- les métiers du bâtiment et de la mécanique et de services
- les commerces alimentaires de détail ou non alimentaires supérieurs à 400m² de surface d'activités
- les établissements classés
- les bâtiments agricoles d'élevage
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les terrains de camping et de caravanage et le stationnement des caravanes
- les aires de stockages extérieures
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, ou pour l'intégration d'un projet architectural.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

ARTICLE UZ_FSA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont admis : Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après (sous réserve des interdictions éventuelles de l'article 1).

- toutes constructions destinées au logement des personnes et les bâtiments annexes à raison d'une seule habitation par lot.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

2. Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSA 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil
- la desserte des parcelles des lotissements à créer sera assurée par les voies secondaires ou par des voies tertiaires à créer. Ces dernières seront constituées dans le cadre de la mise en viabilité du projet des futurs lotissements.

2. voirie :

- pour les terrains desservis par une voie en impasse, la largeur minimum d'accès est fixée à 3,00 m
- les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- les voies et cheminements piétons faisant l'objet d'une indication spéciale au plan d'aménagement de zone sont à conserver
- la voirie tertiaire doit être organisée dans l'esprit d'un espace mixte banalisé piéton/automobile.

ARTICLE UZ_FSA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain doit être desservi par des réseaux d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'électricité, de gaz, de téléphone, de câbles raccordés aux réseaux publics ou concédés.

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu.

Réseaux et fluides :

Les réseaux et fluides sont implantés en souterrain dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétons, les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

ARTICLE UZ_FZA 5 SURFACE ET FORME DES TERRAINS

1. Les terrains devront être de forme simple et de dimensions suffisantes pour accueillir des maisons d'habitation et leurs annexes éventuellement.

Pour le secteur S.A. :

- les terrains auront une surface minimale de 300 m².

Pour les secteurs S.A.1 et S.A.2 :

- les terrains auront une surface minimale de 210 m².

2. Cas particulier :

Dans le cas d'opération groupée, des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des motifs liés à la composition urbaine, à l'harmonie architecturale et à l'organisation générale de l'opération.

ARTICLE UZ_FSA 6. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. En limite des voiries de desserte automobile :**

Les constructions seront implantées à 3 m au moins de l'espace public.

Des variations architecturales et urbaines de l'alignement sont autorisées jusqu'à la limite du domaine public ou de toutes autres voies ouvertes à la circulation automobile, sans toutefois que ces variations excèdent 60% du linéaire de façade.

2. En limites des espaces verts, voies piétonnes :

Les constructions principales sont autorisées en limites séparatives ou à 3,00 mètres minimum.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m en tout point du bâtiment.

3. Cas particuliers

- Pour le secteur S.A.1 et S.A.2 :

- En limite des voiries de desserte automobile :

Les constructions pourront être implantées à 3,00 m de la limite de l'espace public ou à l'alignement.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSA, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSA.7. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites latérales :

Les constructions principales pourront être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3,00 m en tout point du bâtiment.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m minimum en tout point du bâtiment.

2. Par rapport au fond de parcelles :

Les constructions principales seront implantées à une distance de 3,00 m minimum.

2.1 Cas particulier :

- Dans le cas d'une implantation qui offrirait sur le fond de parcelle (considérée à partir de la voie de desserte) un pignon sans percement, la distance minimale d'implantation par rapport au fond de parcelle est ramenée à 2,50 m.

- Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSA, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux

autres sur une même propriété.

2. Les constructions annexes (garages, ateliers...) non accolés au bâtiment principal auront une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE UZ_FSA 9 : EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

ARTICLE UZ_FSA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol du terrain naturel mesuré au point central de la construction.

2. Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- pour l'ensemble du secteur : rez-de-chaussée / combles aménageables sans excéder 4,00 m à l'égout du toit.

- Cas particuliers :

Pour les secteurs S.A.1 et S.A.2, une tolérance de 10% est admise, pour des raisons architecturales dans le cas d'opérations groupées.

- Annexes : Les annexes détachées du volume principal auront une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UZ_FSA.11 : ASPECT EXTERIEUR :

1. Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologiques de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

2. Toitures :

2.1. Penthes :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

3. Façades :

3.1. Aspect :

Les couleurs des façades seront à rechercher dans une gamme : ton pierre, rose clair, beige, brun, brun clair, brun doré de la "Colorithèque Weber et Broutin" ou similaire. Des alliances de teintes pourront être réalisées.

Des traitements en pierres de pays, briques de parement ou en bois pourront être effectués sur les façades.

Les menuiseries pourront recevoir un traitement coloré.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en sera de même pour les annexes.

Des sous-sols accessibles par l'extérieur seront tolérés sous réserve de la nature du terrain, des possibilités de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, et d'une bonne intégration architecturale.

Dans ce cas, la hauteur du niveau d'implantation du rez-de-chaussée sera de 0,80 m maximum par rapport au sol naturel tel qu'il est livré à l'acquéreur, cette mesure étant prise en tout point de la construction. En aucun cas la rampe d'accès au garage ne devra excéder 15%.

Pour les secteurs S.A.1 et S.A.2 :

Dans le cas d'une opération groupée de plus de 3 logements, un projet de coloration sera soumis au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

3.2. Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4. Les clôtures :

- Les clôtures seront végétales et constituées d'essences variées.
- L'emploi de thuyas, de conifères ou de lauriers palmés est interdit sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.

- L'emploi d'élément béton, poteau et plaques préfabriquées est interdit.
- Les propriétés seront matérialisées au minimum en bordure de l'espace public par une bordure type P1 ou similaire dès achèvement de la construction. Celle-ci devra être implantée de manière à ne présenter qu'une vue de 5 centimètres maximum par rapport au niveau de la voirie ou de l'espace public fini.

4.1. En bordure de voie :

- Les clôtures seront végétales et seront implantées à 0,50m minimum en retrait par rapport à l'alignement des espaces publics (voie ouverte à la circulation automobile, chemins piétons, espaces verts, ...etc)
- Des murets marquant les entrées et intégrant les coffrets techniques, boîtes aux lettres éventuellement sont obligatoires. Leur hauteur sera de 1,30m et la largeur sera égale à 1,60m.
- L'emploi d'un grillage en limite d'espace public est interdit.
- Dans le cas d'emploi d'un grillage, celui-ci sera implanté en milieu de haie, ou à l'arrière de la haie, sur potelets métalliques, sa hauteur ne pourra excéder 1,00 mètre.
- Dans le cas de réalisation d'un mur de clôture maçonné et enduit, celui-ci sera réalisé en retrait de 0,80 mètre minimum de la limite de parcelle et d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- Les murs en pierres apparentes naturelles de pays pourront seuls être implantés en limite du domaine public, à une hauteur minimale de 1,00 m.

Les portails d'accès : Leur hauteur n'excèdera pas 2,50 m.

Ils seront encadrés par deux piliers d'une section minimum de 0,30 X 0,30m, enduits et/ou recouverts de pierres de pays naturelles, ou de briques de parement.

Les piliers préfabriqués ne pourront pas rester bruts et devront recevoir un traitement de finition identique à celui autorisé pour la construction principale.

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur du lot.

4.2. Sur les limites de fond de lots et en limites latérales :

Les clôtures seront constituées par une haie végétale variée, doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, sur poteaux métalliques, les soubassements ou plaques en béton, parpaings... etc sont interdits.

Les portillons en fond de lot, donnant sur un chemin piéton sont autorisés si ceux-ci respectent la végétation en place.

5. Mobilier urbain :

La Commune ou le lotisseur pourra installer ou concéder sur le domaine public du mobilier urbain (bancs, corbeilles à papier, arrêts de bus, cabines téléphoniques, supports d'information, jeux d'enfants, etc..).

6. Annexes :

Les bâtiments annexes accolés ou non au volume principal seront traités soit dans les mêmes

matériaux que celui-ci, soit en bois naturel à l'exclusion de tout autre matériau.

Les couvertures seront traitées dans le même matériau que la construction principale.

ARTICLE UZ_FSA.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement privé sera assuré en dehors des voies publiques, comme suit :

- 2 places de stationnement par habitation inférieure ou égale à 90 m² de surface de plancher, dont une au moins à l'extérieur de la construction
- au delà, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher engagée.

Les dimensions minimales d'une place seront de 2,50 m X 5,00 m

En cas d'impossibilité architecturale ou technique :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées (...), il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal (...) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UZ_FSA.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront engazonnés et plantés.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Les arbres à haute tige existants, signalés sur le Plan seront conservés et protégés.

Aucun travail de fouilles ou de terrassement dans une zone de protection au sol équivalente à la couronne de l'arbre ne sera autorisé.

La demande de permis de construire devra faire apparaître les plantations existantes et à créer.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSA 14 - OCCUPATION MAXIMALE DU SOL

Secteur SA : 3.300 m²

Secteur SA.1 : 4.000 m²
Secteur SA.2 : 1.750 m².

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ_FSB (Secteur 2 du Plan)

C'est une zone destinée principalement à l'habitation individuelle où les bâtiments sont édifiés en ordre discontinu ou continu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UZ_FSB.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les chenils et abris à animaux
- les établissements commerciaux, artisanaux, industriels ou de services suivants
- les métiers du bâtiment et de la mécanique et de services (autres que les professions libérales visées à l'article 1)
- les commerces alimentaires de détail ou non alimentaires supérieurs à 300m² de surface d'activités
- les établissements classés
- les bâtiments agricoles d'élevage
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les terrains de camping et de caravanage et le stationnement des caravanes
- les aires de stockages extérieures
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, ou pour l'intégration d'un projet architectural.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

ARTICLE UZ_FSB.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

1. Sont admis :

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après (sous réserve des interdictions éventuelles de l'article 1) :

- toutes constructions destinées au logement des personnes et les bâtiments annexes à raison d'une seule habitation par lot.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- toutes constructions destinées à des professions libérales utiles à la vie du quartier (médecin, infirmière...etc.) sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti.

2. Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSB 3 : ACCES ET VOIRIE

1. accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil
- La desserte des parcelles des lotissements à créer sera assurée par les voies secondaires ou par des voies tertiaires à créer. Ces dernières seront constituées dans le cadre de la mise en viabilité du projet des futurs lotissements

2. voirie :

- Pour les terrains desservis par une voie en impasse, la largeur minimum d'accès est fixée à 3,00 m
- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- Les voies et cheminements piétons faisant l'objet d'une indication spéciale au plan d'aménagement de zone sont à conserver
- La voirie tertiaire doit être organisée dans l'esprit d'un espace mixte banalisé piéton/automobile.

ARTICLE UZ_FSB 4. : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain doit être desservi par des réseaux d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'électricité, de gaz, de téléphone, de câble raccordés aux réseaux publics ou concédés.

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu. La récupération des eaux de pluie dans des citernes enterrées est autorisée. Les trop-pleins de celles-ci seront évacués au réseau collecteur.

Réseaux et fluides :

Les réseaux et fluides sont implantés en souterrain dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétons, les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

ARTICLE UZ_FSB.5. : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront être de forme simple et de dimensions suffisantes pour accueillir des maisons d'habitation et leurs annexes éventuellement.

Les terrains devront présenter une façade de 16m minimum sur l'Avenue de Djenné et une superficie minimale de 450 m².

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

1. En limite des voiries de desserte automobile :

Les constructions seront implantées à 3m au moins de l'espace public, pour l'habitation, et 5m au moins pour le garage.

Des variations architecturales et urbaines de l'alignement sont autorisées jusqu'à la limite du domaine public ou de toutes autres voies ouvertes à la circulation automobile, sans toutefois que ces variations excèdent 60% du linéaire de façade.

2. En limites des espaces verts, voies piétonnes:

Les constructions principales sont autorisées à 3,00 mètres minimum des espaces verts.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² pourront être implantées à 2m minimum des limites séparatives en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSB, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSB.7. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites latérales :

Les constructions principales pourront être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3,00 m en tout point du bâtiment.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² seront implantées en limite séparatives ou à 2,00 m minimum en tout point du bâtiment.

2. Par rapport au fond de parcelles :

Les constructions principales seront implantées à une distance de 9,00 m minimum.

2.1 Bâtiments annexes

- Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² seront implantées à 2,00 m minimum des limites séparatives en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSB, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2. Les constructions annexes (garages, ateliers...) non accolés au bâtiment principal auront une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE UZ_FSB.9 : EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

ARTICLE UZ_FSB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol du terrain naturel mesuré au point central de la construction.

2. Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- pour l'ensemble du secteur :

. rez-de-chaussée / combles aménageables sans excéder 4,00 m à l'égout du toit. Une tolérance de 10% est admise pour des raisons architecturales dans le cas d'une opération groupée.

- Annexes :

Les annexes détachées du volume principal auront une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UZFSB.11 : ASPECT EXTERIEUR :

1. Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

2. Toitures :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

3. Façades :

3.1. Aspect :

Les couleurs des façades seront à rechercher dans une gamme : ton pierre, rose clair, beige, beige ambré, pierre claire, ocre orangé, rose foncé, de la "Colorithèque Weber et Broutin" ou similaire. Des alliances de teintes pourront être réalisées.

Des traitements en pierres de pays, briques de parement ou en bois pourront être effectués sur les façades.

Les menuiseries pourront recevoir un traitement coloré.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades

principales et en harmonie avec elles. Il en sera de même pour les annexes.

3.2. Sous-sols :

Des sous-sols accessibles par l'extérieur seront tolérés sous réserve de la nature du terrain, des possibilités de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, et d'une bonne intégration architecturale.

Dans ce cas, la hauteur du niveau d'implantation du rez-de-chaussée sera de 0,80 m maximum par rapport au sol naturel tel qu'il est livré à l'acquéreur, cette mesure étant prise en tout point de la construction. En aucun cas la rampe d'accès au garage ne devra excéder 15 %.

3.3. Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4. Les clôtures :

- Les clôtures seront végétales et constituées d'essences variées.
- L'emploi de thuyas, de conifères ou de lauriers palmés est interdit sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.
- L'emploi d'élément béton, poteau et plaques préfabriquées est interdit.

4.1. En bordure de voie :

- Les clôtures seront végétales et seront implantées à 0,50m minimum en retrait par rapport à l'alignement des espaces publics (voie ouverte à la circulation automobile, chemins piétons, espaces verts, ...etc.).
- Des murets marquant les entrées et intégrant les coffrets techniques, boîtes aux lettres éventuellement sont obligatoires. Leur hauteur sera de 1,30m et la largeur sera égale à 1,60 m.
- L'emploi d'un grillage en limite d'espace public est interdit.
- Dans le cas d'emploi d'un grillage, celui-ci sera implanté en milieu de haie, ou à l'arrière de la haie à 0,80m minimum de la limite de propriété, sur potelets métalliques, sa hauteur ne pourra excéder 0,80 mètre.
- Dans le cas de réalisation d'un mur de clôture maçonné et enduit, celui-ci sera réalisé en retrait de 0,80 mètre minimum de la limite de parcelle et d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- Les murs en pierres apparentes naturelles de pays pourront seuls être implantés en limite du domaine public, à une hauteur minimale de 1,00 m.

Les portails d'accès :

Leur hauteur n'excèdera pas 2,50 m.

Ils seront encadrés par deux piliers d'une section minimum de 0,30 X 0,30m, enduits et/ou recouverts de pierres de pays naturelles, ou de briques de parement.

Les piliers préfabriqués ne pourront pas rester bruts et devront recevoir un traitement de finition identique à celui autorisé pour la construction principale.

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur du lot.

4.2. Sur les limites de fond de lots et en limites latérales :

Les clôtures seront constituées par une haie végétale variée, doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, sur poteaux métalliques, les

soubassements ou plaques en béton, parpaings... etc. sont interdits.

Les portillons en fond de lot, donnant sur un chemin piéton sont autorisés si ceux-ci respectent la végétation en place.

5. Mobilier urbain :

La Commune ou le lotisseur pourra installer ou concéder sur le domaine public du mobilier urbain (bancs, corbeilles à papier, arrêts de bus, cabines téléphoniques, supports d'information, jeux d'enfants, etc...).

6. Annexes :

Les bâtiments annexes accolés ou non au volume principal seront traités soit dans les mêmes matériaux que celui-ci, soit en bois naturel à l'exclusion de tout autre matériau.

Les couvertures seront traitées dans le même matériau que la construction principale.

ARTICLE UZ_FSB.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement privé sera assuré en dehors des voies publiques, comme suit :

- 2 places de stationnement par habitation inférieure ou égale à 90 m² de surface de plancher, dont une au moins à l'extérieur de la construction
- au delà, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher engagée.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées (...), il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal (...) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UZ_FSB.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront engazonnés et plantés.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Les arbres à haute tige existants, signalés sur le Plan d'Aménagement de Zone, seront conservés et protégés.

Aucun travail de fouilles ou de terrassement dans une zone de protection au sol équivalente à la couronne de l'arbre ne sera autorisé.

La demande de permis de construire devra faire apparaître les plantations existantes et à créer.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSB.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteur SB + SB1 + SB2 : 4.800 m²

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ_FSC (Secteur 3 du Plan)

La zone **UZ_FSC** est une zone destinée à l'habitation individuelle, groupée ou collective.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UZ_FSC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- les chenils et abris à animaux
- les établissements commerciaux, artisanaux, industriels ou de services suivants
- les métiers du bâtiment et de la mécanique et de services
- les commerces alimentaires de détail ou non alimentaires supérieurs à 400m² de surface d'activités
- les établissements classés
- les bâtiments agricoles d'élevage
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les terrains de camping et de caravanage et le stationnement des caravanes
- les aires de stockages extérieures
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, ou pour l'intégration d'un projet architectural.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.
- les bâtiments annexes, ou constructions de toute nature détachées de l'habitation principale.

ARTICLE UZ_FSC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**1. Sont admis :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après (*sous réserve des interdictions éventuelles de l'article 1*) :

- Toutes constructions destinées au logement des personnes et les bâtiments annexes accolés à celles-ci.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

2. Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSC 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil
- la desserte des parcelles des lotissements à créer sera assurée par les voies secondaires ou par des voies tertiaires à créer. Ces dernières seront constituées dans le cadre de la mise en viabilité du projet des futurs lotissements.

2. Voirie :

- pour les terrains desservis par une voie en impasse, la largeur minimum d'accès est fixée à 3,00 m
- les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- les voies et cheminements piétons faisant l'objet d'une indication spéciale au plan d'aménagement de zone sont à conserver
- la voirie tertiaire doit être organisée dans l'esprit d'un espace mixte banalisé piéton/automobile.

ARTICLE UZ_FSC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain doit être desservi par des réseaux d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'électricité, de gaz, de téléphone, de câble, raccordés aux réseaux publics ou concédés.

1. Eau potable : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales : L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu.

Réseaux et fluides : Les réseaux et fluides sont implantés en souterrain dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétons, les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

ARTICLE UZ_FSC 5. : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront être de forme simple et de dimensions suffisantes pour accueillir des maisons d'habitation et leurs annexes éventuellement.

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

1. En limite des voiries de desserte automobile :

Les constructions seront implantées à 4 mètres au moins de l'espace public.

Des variations architecturales et urbaines de l'alignement sont autorisées jusqu'à 2 mètres maximum de la limite du domaine public ou de toutes autres voies ouvertes à la circulation automobile, sans toutefois que ces variations excèdent 40% du linéaire de façade.

2. En limites des espaces verts, voies piétonnes :

Les constructions principales sont autorisées en limites séparatives ou à 3,00 mètres minimum, ou à une distance au maximum égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSC, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSC 7. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites latérales :

Les constructions principales pourront être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3,00 m en tout point du bâtiment ou au maximum égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSC, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Dans le cadre des façades en vis-à-vis, si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées de manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis-à-vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points (appui-égout du toit), sans être inférieure à 9 mètres (L>H avec minimum 9 mètres).

2 - Dans les autres cas (pignon aveugle, façade ou pignon comportant des ouvertures n'éclairant pas de pièces principales, bâtiment annexe à l'habitation, bâtiments annexes entre eux...) les bâtiments doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE UZ_FSC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UZ_FSC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol du terrain naturel mesuré au point central de la construction.

2. Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- pour l'ensemble du secteur :

. rez-de-chaussée + combles aménageables + un étage sans excéder 7,00 m à l'égout du toit.

- Cas particuliers :

Une tolérance de 10% est admise, pour des raisons architecturales dans le cas d'opérations groupées.

ARTICLE UZ_FSC 11 : ASPECT EXTERIEUR**1. Volumes et terrassements :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur

implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologiques de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

2. Toitures :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

3. Façades :

3.1. Aspect :

Les couleurs des façades seront à rechercher dans une gamme : ton pierre, rose clair, beige, pierre rosé, rose ambré, pierre foncée, de la "Colorithèque Weber et Broutin" ou similaire. Des alliances de teintes pourront être réalisées.

Des traitements en pierres de pays, briques de parement ou en bois pourront être effectués sur les façades.

Les menuiseries pourront recevoir un traitement coloré.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en sera de même pour les annexes.

Des sous-sols accessibles par l'extérieur seront tolérés sous réserve de la nature du terrain, des possibilités de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, et d'une bonne intégration architecturale.

Dans ce cas, la hauteur du niveau d'implantation du rez-de-chaussée sera de 0,80 m maximum par rapport au sol naturel tel qu'il est livré à l'acquéreur, cette mesure étant prise en tout point de la construction. En aucun cas la rampe d'accès au garage ne devra excéder 15 %.

Dans le cas de réalisation d'un ensemble collectif ou d'une opération groupée, une hauteur supérieure à 0,80 mètre peut se justifier pour des raisons architecturales qualitatives (aspect, parti d'aménagement, intégration du bâti dans l'environnement).

Dans le cas d'une opération groupée de plus de 3 logements, un projet de coloration sera soumis au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

3.2. Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4. Les clôtures :

- Les clôtures seront végétales et constituées d'essences variées.

- L'emploi de thuyas, de conifères ou de lauriers palmes est interdit sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.
- L'emploi d'éléments béton, poteaux et plaques préfabriquées est interdit.
- Les propriétés seront matérialisées au minimum en bordure de l'espace public par une bordure type P1 ou similaire dès achèvement de la construction. Celle-ci devra être implantée de manière à ne présenter qu'une vue de 5 centimètres maximum par rapport au niveau de la voirie ou de l'espace public fini.

4.1. En bordure de voies et allées piétonnes :

- Les clôtures seront végétales et seront implantées à 0,50m minimum en retrait par rapport à l'alignement des espaces publics (voies ouvertes à la circulation automobile, chemins piétons, espaces verts, etc.).
- Dans le cas d'opérations groupées ou d'immeubles collectifs, les éléments techniques seront regroupés à l'intérieur d'un local unique intégré au garage commun, par îlot de propriété.
- A défaut, des murets marquant les entrées et intégrant les coffrets techniques, boîtes aux lettres éventuellement sont obligatoires. Leur hauteur sera de 1,30m et la largeur sera égale à 1,60m.
- L'emploi d'un grillage en limite d'espace public est interdit.
- Dans le cas d'emploi d'un grillage, celui-ci sera implanté en milieu de haie, ou à l'arrière de la haie, sur potelets métalliques, sa hauteur ne pourra excéder 1,00 mètre.
- Dans le cas de réalisation d'un mur de clôture maçonné et enduit, celui-ci sera réalisé en retrait de 0,80 m minimum de la limite de parcelle et d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- Les murs en pierres apparentes naturelles de pays pourront seuls être implantés en limite du domaine public, à une hauteur minimale de 1,00 m.

Les portails d'accès :

Leur hauteur n'excèdera pas 1,00 m et s'ouvriront vers l'intérieur du lot.

4.2. Sur les limites de fond de lots et en limites latérales :

Les clôtures seront constituées par une haie végétale variée, doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, sur poteaux métalliques, les soubassements ou plaques en béton, parpaings... etc., sont interdits.

Les portillons en fond de lot, donnant sur un chemin piéton sont autorisés si ceux-ci respectent la végétation en place.

5. Mobilier urbain :

La Commune ou le lotisseur pourra installer ou concéder sur le domaine public du mobilier urbain (bancs, corbeilles à papier, arrêts de bus, cabines téléphoniques, supports d'information, jeux d'enfants, etc...).

6. Annexes :

Les annexes seront traitées dans le même matériau que le bâtiment principal et accolées à celui-ci.

ARTICLE UZ_FSC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement privé sera assuré en dehors des voies publiques, comme suit :

- une place pour les logements inférieurs à 90 m² de surface de plancher
- deux places pour les logements supérieurs à 90 m² de surface de plancher
- en cas d'opérations groupées, le constructeur devra prévoir une place supplémentaire par tranche de 2 logements
- les aires de stationnement aérien seront paysagées et plantées éventuellement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées (...), il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal (...) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UZ_FSC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront engazonnés et plantés.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 40% au moins de leur surface.

Les arbres à haute tige existants, signalés sur le Plan d'Aménagement de Zone, seront conservés et protégés.

Aucun travail de fouilles ou de terrassement dans une zone de protection au sol équivalente à la couronne de l'arbre ne sera autorisé.

La demande de permis de construire devra faire apparaître les plantations existantes et à créer.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteur **UZ_FSC** : 2.400 m²

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ_FSD (Secteur 4 du Plan)

C'est une zone destinée à l'habitation individuelle groupée où les bâtiments sont édifiés en ordre discontinu ou continu par deux ou trois.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UZ_FSD.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- les chenils et abris à animaux
- les établissements commerciaux, artisanaux, industriels ou de services suivants
- les métiers du bâtiment et de la mécanique et de services
- les commerces alimentaires de détail ou non alimentaires supérieurs à 400m² de surface d'activités
- les établissements classés
- les bâtiments agricoles d'élevage
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
 - . les terrains de camping et de caravanage et le stationnement des caravanes
- les aires de stockages extérieures
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, ou pour l'intégration d'un projet architectural.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

ARTICLE UZ_FSD.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES**1. Sont admis :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après (sous réserve des interdictions éventuelles de l'article 1)

- toutes constructions destinées au logement des personnes et les bâtiments annexes à raison d'une seule habitation par lot.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

2. Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSD.3 : ACCES ET VOIRIE

1. accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil
- la desserte des parcelles des lotissements à créer sera assurée par les voies secondaires ou par des voies tertiaires à créer. Ces dernières seront constituées dans le cadre de la mise en viabilité du projet des futurs lotissements.

2. voirie :

- pour les terrains desservis par une voie en impasse, la largeur minimum d'accès est fixée à 3,00 m
- les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- les voies et cheminements piétons faisant l'objet d'une indication spéciale au plan d'aménagement de zone sont à conserver
- la voirie tertiaire doit être organisée dans l'esprit d'un espace mixte banalisé piéton/automobile.

ARTICLE UZ_FSD.4. : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain doit être desservi par des réseaux d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'électricité, de gaz, de téléphone, de câble raccordés aux réseaux publics ou concédés.

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu.

Réseaux et fluides :

Les réseaux et fluides sont implantés en souterrain dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétons, les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

ARTICLE UZ_FSD.5. : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront être de forme simple et avoir une surface minimum de 200 m².

2. Cas particulier :

Dans le cas d'opération groupée, des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des motifs liés à la composition urbaine, à l'harmonie architecturale et à l'organisation générale de l'opération.

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

1. En limite des voiries de desserte automobile :

Les constructions seront implantées à 3 mètres au moins de la limite de l'espace public.

Les garages seront implantés à 6 mètres minimum de la limite de l'espace public.

2. En limite des espaces verts, voies piétonnes :

Les constructions principales sont autorisées en limites séparatives ou à 3 mètres minimum, ou à une distance au maximum égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSD, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSD 7. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites latérales :

Les constructions principales pourront être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3,00 m en tout point du bâtiment.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m minimum en tout point du bâtiment.

2. Par rapport au fond de parcelles (considéré à partir de la voie de desserte) :

Les constructions principales seront implantées en limite de fond à une distance de 5,00 m minimum.

2.1 Cas particulier :

- Dans le cas d'une implantation qui offrirait sur le fond de parcelle (considérée à partir de la voie de desserte) un pignon sans percement, la distance minimale d'implantation de la construction principale par rapport au fond de parcelle est ramenée à 3,00 mètres si non à l'alignement.
- Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_{FSD}, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_{FSD}.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Dans le cadre des façades en vis-à-vis, si l'une d'entre elles, au moins, possède des baies éclairant des pièces principales d'habitation, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées de manière que la distance mesurée horizontalement entre l'appui des baies de l'un des bâtiments et tout point du volume enveloppe du bâtiment en vis-à-vis ne soit pas inférieure à la différence de niveau entre ces deux points (appui-égout du toit), sans être inférieure à 9 mètres (L>H avec minimum 9 mètres).

2 - Dans les autres cas (pignon aveugle, façade ou pignon comportant des ouvertures n'éclairant pas de pièces principales, bâtiment annexe à l'habitation, bâtiments annexes entre eux...) les bâtiments doivent être séparés en tout point d'une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE UZ_{FSD}.9 : EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

ARTICLE UZ_FSD.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol du terrain naturel mesuré au point central de la construction.

2. Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- pour l'ensemble du secteur :
 - . rez-de-chaussée + combles aménageables sans excéder 4,00 m à l'égout du toit.

Une tolérance de 10% est admise pour des raisons architecturales.

- Annexes : Les annexes détachées du volume principal auront une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UZFSD.11 : ASPECT EXTERIEUR :**1. Volumes et terrassements :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

2. Toitures :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

3. Façades :**3.1. Aspect :**

Les couleurs des façades seront à rechercher dans une gamme : ton pierre, rose clair, beige,

Pierre rosée, ocre rose, rose foncé, rose moyen, de la "Colorithèque Weber et Broutin" ou similaire. Des alliances de teintes pourront être réalisées.

Des traitements en pierres de pays, briques de parement ou en bois pourront être effectués sur les façades.

Les menuiseries pourront recevoir un traitement coloré.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en sera de même pour les annexes.

Pour une opération groupée de plus de 3 logements, un projet de coloration sera soumis au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Des sous-sols accessibles de l'extérieur ne sont pas admis.

3.2. Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4. Les clôtures :

- Les clôtures seront végétales et constituées d'essences variées.
- L'emploi de thuyas, de conifères ou de lauriers palmés est interdit sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.
- L'emploi d'éléments béton, poteaux et plaques préfabriqués est interdit.
- Les propriétés seront matérialisées au minimum en bordure de l'espace public par une bordure type P1 ou similaire dès achèvement de la construction. Celle-ci devra être implantée de manière à ne présenter qu'une vue de 5 centimètres maximum par rapport au niveau de la voirie ou de l'espace public fini.

4.1. En bordure de voie :

- Les clôtures seront végétales (annexe N° 1) et seront implantées à 0,50m minimum en retrait par rapport à l'alignement des espaces publics (voie ouverte à la circulation automobile, chemins piétons, espaces verts, ...etc.).
- Des murets marquant les entrées et intégrant les coffrets techniques, boîtes aux lettres éventuellement sont obligatoires. Leur hauteur sera de 1,30m et la largeur sera égale à 1,60m (annexe N° 2).
- L'emploi d'un grillage en limite d'espace public est interdit.
- Dans le cas d'emploi d'un grillage, celui-ci sera implanté en milieu de haie, ou à l'arrière de la haie, sur potelets métalliques, sa hauteur ne pourra excéder 1,00 mètre.

Les portails d'accès :

Leur hauteur n'excèdera pas 2,50 m.

Ils seront encadrés par deux piliers d'une section minimum de 0,30 X 0,30m, enduits et/ou recouverts de pierres de pays naturelles, ou de briques de parement.

Les piliers préfabriqués ne pourront pas rester bruts et devront recevoir un traitement de finition identique à celui autorisé pour la construction principale.

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur du lot.

4.2. Sur les limites de fond de lots et en limites latérales :

Les clôtures seront constituées par une haie végétale variée, doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, sur poteaux métalliques, les soubassements ou plaques en béton, parpaings... etc, sont interdits.

Les portillons en fond de lot, donnant sur un chemin piéton sont autorisés si ceux-ci respectent la végétation en place.

5. Mobilier urbain :

La Commune ou le lotisseur pourra installer ou concéder sur le domaine public du mobilier urbain (bancs, corbeilles à papier, arrêts de bus, cabines téléphoniques, supports d'information, jeux d'enfants, etc...).

6. Annexes :

Les bâtiments annexes accolés ou non au volume principal seront traités soit dans les mêmes matériaux que celui-ci, soit en bois naturel à l'exclusion de tout autre matériau.

Les couvertures seront traitées dans le même matériau que la construction principale.

ARTICLE UZ_FSD.12 : STATIONNEMENT

Le stationnement privé sera assuré en dehors des voies publiques, comme suit :

- 2 places de stationnement par habitation inférieure ou égale à 90 m² de surface de plancher, dont une au moins à l'extérieur de la construction
- au delà, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher engagée.

Les dimensions minimales d'une place seront de 2,50 m X 5,00 m.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées (...), il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal (...) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UZ_FSD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront engazonnés et plantés et devront avoir une surface minimum de 350 m² d'un seul tenant.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Les arbres à haute tige existants, signalés sur le Plan d'Aménagement de Zone, seront conservés et protégés.

Aucun travail de fouilles ou de terrassement dans une zone de protection au sol équivalente à la couronne de l'arbre ne sera autorisé.

La demande de permis de construire devra faire apparaître les plantations existantes et à créer.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSD.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteur SD : 3.000 m²

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ_FSE (Secteur 5 du Plan)

C'est une zone destinée à l'habitation individuelle où les bâtiments sont édifiés en ordre discontinu.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UZ_FSE.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- les chenils et abris à animaux
- les établissements commerciaux, artisanaux, industriels ou de services suivants
- les métiers du bâtiment et de la mécanique et de services
- les commerces alimentaires de détail ou non alimentaires supérieurs à 400m² de surface d'activités
- les établissements classés
- les bâtiments agricoles d'élevage
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les terrains de camping et de caravanage et le stationnement des caravanes
- les aires de stockages extérieures
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, ou pour l'intégration d'un projet architectural.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

ARTICLE UZ_FSE.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES**1. Sont admis :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après (*sous réserve des interdictions éventuelles de l'article 1*) :

- toutes constructions destinées au logement des personnes et les bâtiments annexes à raison d'une seule habitation par lot.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

2. Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil
- la desserte des parcelles des lotissements à créer sera assurée par les voies secondaires ou par des voies tertiaires à créer. Ces dernières seront constituées dans le cadre de la mise en viabilité du projet des futurs lotissements.

2. voirie :

- pour les terrains desservis par une voie en impasse, la largeur minimum d'accès est fixée à 3,00 m
- les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- les voies et cheminements piétons faisant l'objet d'une indication spéciale au plan d'aménagement de zone sont à conserver
- la voirie tertiaire doit être organisée dans l'esprit d'un espace mixte banalisé piéton/automobile.

ARTICLE UZ_FSE 4. : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain doit être desservi par des réseaux d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'électricité, de gaz, de téléphone, de câble raccordés aux réseaux publics ou concédés.

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu.

Réseaux et fluides :

Les réseaux et fluides sont implantés en souterrain dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétons, les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

ARTICLE UZ_FSE 5. : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront être de forme simple et de dimensions suffisantes pour accueillir des maisons d'habitation et leurs annexes éventuellement, ils auront une surface minimale de 550 m²

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

1. En limite des voiries de desserte automobile :

Les constructions seront implantées à 4 mètres au moins de l'espace public.

2. En limites des espaces verts, voies piétonnes:

Les constructions principales sont autorisées en limites séparatives ou à 3,00 mètres minimum.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSE, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSE 7. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Par rapport aux limites latérales :

Les constructions principales pourront être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3,00 m en tout point du bâtiment.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m minimum en tout point du bâtiment.

2. Par rapport au fond de parcelles :

Les constructions principales seront implantées à une distance de 3,00 m minimum.

- Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSE, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2. Les constructions annexes (ateliers...) non accolés au bâtiment principal auront une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE UZ_FSE 9 : EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

ARTICLE UZ_FSE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol du terrain naturel mesuré au point central de la construction.

2. Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- pour l'ensemble du secteur :
· rez-de-chaussée + combles aménageables sans excéder 4,00 m à l'égout du toit.

- Annexes :

Les annexes détachées du volume principal auront une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UZ_FSE 11 : ASPECT EXTERIEUR :

1. Volumes et terrassements :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologiques de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

2. Toitures :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

3. Façades :

3.1. Aspect :

Les couleurs des façades seront à rechercher dans une gamme : ton pierre, rose clair, beige, brun, brun clair, brun doré de la "Colorithèque Weber et Broutin" ou similaire. Des alliances de teintes pourront être réalisées.

Des traitements en pierres de pays, briques de parement ou en bois pourront être effectués sur les façades.

Les menuiseries pourront recevoir un traitement coloré.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en sera de même pour les annexes.

Des sous-sols accessibles par l'extérieur seront tolérés sous réserve de la nature du terrain, des possibilités de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, et d'une bonne intégration architecturale.

Dans ce cas, la hauteur du niveau d'implantation du rez-de-chaussée sera de 0,80 m maximum par rapport au sol naturel tel qu'il est livré à l'acquéreur, cette mesure étant prise en tout point de la construction.

En aucun cas la rampe d'accès au garage ne devra excéder 15 %.

3.2. Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4. Les clôtures :

- Les clôtures seront végétales et constituées d'essences variées.
- L'emploi de thuyas, de conifères ou de lauriers palmés est interdit sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.
- L'emploi d'éléments béton, poteaux et plaques préfabriquées est interdit.
- Les propriétés seront matérialisées au minimum en bordure de l'espace public par une bordure type P1 ou similaire dès achèvement de la construction. Celle-ci devra être implantée de manière à ne présenter qu'une vue de 5 centimètres maximum par rapport au niveau de la voirie ou de l'espace public fini.

4.1. En bordure de voie :

- Les clôtures seront végétales (annexe N° 1) et seront implantées à 0,50m minimum en retrait par rapport à l'alignement des espaces publics (voie ouverte à la circulation automobile, chemins piétons, espaces verts, ...etc).
- Des murets marquant les entrées et intégrant les coffrets techniques, boîtes aux lettres éventuellement sont obligatoires. Leur hauteur sera de 1,30m et la largeur sera égale à 1,60m (annexe N° 2).
- L'emploi d'un grillage en limite d'espace public est interdit.
- Dans le cas d'emploi d'un grillage, celui-ci sera implanté en milieu de haie, ou à l'arrière de la haie, sur potelets métalliques, sa hauteur ne pourra excéder 1,00 mètre.
- Dans le cas de réalisation d'un mur de clôture maçonné et enduit, celui-ci sera réalisé en retrait de 0,80 mètre minimum de la limite de parcelle et d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- Les murs en pierres apparentes naturelles de pays pourront seuls être implantés en limite du domaine public, à une hauteur minimale de 1,00 m (annexe n° 4).

Les portails d'accès :

Leur hauteur n'excèdera pas 2,50 m.

Ils seront encadrés par deux piliers d'une section minimum de 0,30 X 0,30m, enduits et/ou recouverts de pierres de pays naturelles, ou de briques de parement.

Les piliers préfabriqués ne pourront pas rester bruts et devront recevoir un traitement de finition identique à celui autorisé pour la construction principale.

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur du lot.

4.2. Sur les limites de fond de lots et en limites latérales :

Les clôtures seront constituées par une haie végétale variée, doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, sur poteaux métalliques, les soubassements ou plaques en béton, parpaings... etc, sont interdits.

Les portillons en fond de lot, donnant sur un chemin piéton sont autorisés si ceux-ci respectent la végétation en place.

5. Mobilier urbain :

La Commune ou le lotisseur pourra installer ou concéder sur le domaine public du mobilier urbain (bancs, corbeilles à papier, arrêts de bus, cabines téléphoniques, supports d'information, jeux

d'enfants, etc...).

6. Annexes :

Les bâtiments annexes accolés ou non au volume principal seront traités soit dans les mêmes matériaux que celui-ci, soit en bois naturel à l'exclusion de tout autre matériau.

Les couvertures seront traitées dans le même matériau que la construction principale.

ARTICLE UZ_{FSE} 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement privé sera assuré en dehors des voies publiques, comme suit :

- 2 places de stationnement par habitation inférieure ou égale à 90 m² de surface de plancher, dont une au moins à l'extérieur de la construction
- au delà, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher engagée.

Les dimensions minimales d'une place seront de 2,50 m X 5,00 m.

Dans le cas d'une opération de lotissement, une place supplémentaire devra être prévue pour trois habitations sur les espaces communs tertiaires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées (...), il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal (...) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UZ_{FSE} 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront engazonnés, plantés et aménagés et représenteront 550 m² répartis en deux unités maximum. Ils se cumulent avec les espaces verts réalisés éventuellement le long des voies.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts en dehors des accès aux habitations.

Les arbres à haute tige existants, signalés sur le Plan d'Aménagement de Zone, seront conservés et protégés.

Aucun travail de fouilles ou de terrassement dans une zone de protection au sol équivalente à la couronne de l'arbre ne sera autorisé.

La demande de permis de construire devra faire apparaître les plantations existantes et à créer.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteur SE : 4.220 m²

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ_FSF (Secteur 6 du Plan)

C'est une zone destinée à l'habitat individuel ou groupé organisée autour de placettes formant des ensembles de type hameau.

Le secteur UZ_FSF comporte deux sous-secteurs SFa pouvant accueillir de l'habitat groupé sur de petites parcelles.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UZ_FSF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES****1. Sont admis :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après (sous réserve des interdictions éventuelles de l'article 2) :

- toutes constructions destinées au logement des personnes et les bâtiments annexes à raison d'une seule habitation par lot, pour l'ensemble du secteur SF et jusqu'à 4 habitations par lot pour les sous-secteurs UZ_FSF.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

2. Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ_FSF 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**Sont interdits :**

- les chenils et abris à animaux
- les établissements commerciaux, artisanaux, industriels ou de services suivants
- les métiers du bâtiment et de la mécanique et de services
- les commerces alimentaires de détail ou non alimentaires supérieurs à 300m² de surface d'activités
- les établissements classés
- les bâtiments agricoles d'élevage
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas

en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci

- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les terrains de camping et de caravanage et le stationnement des caravanes
- les aires de stockages extérieures
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, ou pour l'intégration d'un projet architectural.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSF 3 : ACCES ET VOIRIE

1. accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil
- la desserte des parcelles des lotissements à créer sera assurée par les voies secondaires ou par des voies tertiaires à créer. Ces dernières seront constituées dans le cadre de la mise en viabilité du projet des futurs lotissements.

2. voirie :

- pour les terrains desservis par une voie en impasse, la largeur minimum d'accès est fixée à 3,00 m
- les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- les voies et cheminements piétons faisant l'objet d'une indication spéciale au plan d'aménagement de zone sont à conserver
- la voirie tertiaire doit être organisée dans l'esprit d'un espace mixte banalisé piéton/automobile, il n'y aura pas de trottoirs.

ARTICLE UZ_FSF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain doit être desservi par des réseaux d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'électricité, de gaz, de téléphone, de câble raccordés aux réseaux publics ou concédés.

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu. La récupération des eaux de pluie dans des citernes enterrées est autorisée. Les trop-pleins de celle-ci seront évacués au réseau collecteur.

Réseaux et fluides :

Les réseaux et fluides sont implantés en souterrain dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétons, les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

ARTICLE UZ_FSF 5. : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront être de forme simple et de dimensions suffisantes pour accueillir des maisons d'habitation et leurs annexes éventuellement. Ils présenteront des surfaces moyennes de 450 m² pour l'ensemble du secteur SF, avec des minimas ponctuels de 350 m².

Sous-secteur SFa :

Afin de permettre la réalisation d'opérations groupées, les parcelles bâties pourront présenter des surfaces minimum de 200 m².

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

1. En limite des voiries de desserte automobile :

Les constructions seront implantées à 3 m au moins de l'espace public, pour l'habitation et 5m au moins pour le garage.

Des variations architecturales et urbaines de l'alignement sont autorisées jusqu'à la limite du domaine public ou de toutes autres voies ouvertes à la circulation automobile. Ces variations sont autorisées jusqu'à un linéaire de 5 mètres par habitation en continu ou pas.

Les variations s'appliquent au bâtiment d'habitation en dehors des garages qui devront être en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public.

Sous-secteur **UZ_FSF a** :

Les constructions des habitations et des garages pourront se faire en alignement sur l'espace public.

2. En limites des espaces verts, voies piétonnes:

Les constructions principales sont autorisées à 3,00 mètres minimum des espaces verts.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² seront implantées à 2,00 m minimum des limites séparatives, en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSF, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSF 7. : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Par rapport aux limites latérales :**

Les constructions principales pourront être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3,00 m en tout point du bâtiment.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² seront implantées en limites séparatives ou à 2,00 m minimum en tout point du bâtiment.

2. Par rapport au fond de parcelles :

Les constructions principales seront implantées à une distance de 3,00 m minimum.

- Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² seront implantées à 2,00 m minimum des limites séparatives, en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSD, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2. Les constructions annexes (garages, ateliers...) non accolés au bâtiment principal auront une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE UZ_FSF 9 : EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

ARTICLE UZ_FSF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égoût du toit jusqu'au sol du terrain naturel mesuré au point central de la construction.

2. Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- pour l'ensemble du secteur :
 - . rez-de-chaussée + combles aménageables sans excéder 4,00 m à l'égoût du toit.
- Cas particuliers :

Une tolérance de 10% est admise pour des raisons architecturales dans le cas d'opérations groupées ou par rapport au bâtiment voisin.
- Annexes :

Les annexes détachées du volume principal auront une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UZ_FSF 11 : ASPECT EXTERIEUR :**1. Volumes et terrassements :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

2. Toitures :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

3. Façades :

3.1. Aspect :

Les couleurs des façades seront à rechercher dans une gamme : ton pierre, rose clair, beige, brun, brun clair, brun doré de la "Colorithèque Weber et Broutin" ou similaire. Des alliances de teintes pourront être réalisées.

Des traitements en pierres de pays, briques de parement ou en bois pourront être effectués sur les façades.

Les menuiseries pourront recevoir un traitement coloré.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en sera de même pour les annexes.

Dans le cas d'une opération groupée de plus de 3 logements, un projet de coloration sera soumis au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

Sous-sols :

Des sous-sols accessibles par l'extérieur seront tolérés sous réserve de la nature du terrain, des possibilités de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, et d'une bonne intégration architecturale.

Dans ce cas, la hauteur du niveau d'implantation du rez-de-chaussée sera de 0,80 m maximum par rapport au sol naturel tel qu'il est livré à l'acquéreur, cette mesure étant prise en tout point de la construction. En aucun cas la rampe d'accès au garage de devra excéder 15 %.

3.2. Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4. Les clôtures :

- Les clôtures seront végétales et constituées d'essences variées.
- L'emploi de thuyas, de conifères ou de lauriers palmés est interdit sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.
- L'emploi d'élément béton, poteau et plaques préfabriquées est interdit.
- Les propriétés seront matérialisées au minimum en bordure de l'espace public par une bordure type P1 ou similaire dès achèvement de la construction. Celle-ci devra être implantée de manière à ne présenter qu'une vue de 5 centimètres maximum par rapport au niveau de la voirie ou de l'espace public fini.

4.1. En bordure de voie :

- Les clôtures seront végétales (annexe N° 1) et seront implantées à 0,50m minimum en retrait par rapport à l'alignement des espaces publics (voie ouverte à la circulation automobile, chemins piétons, espaces verts, ...etc).
- Des murets marquant les entrées et intégrant les coffrets techniques, boîtes aux lettres éventuellement sont obligatoires. Leur hauteur sera de 1,30m et la largeur sera égale à 1,60m (annexe N° 2).
- L'emploi d'un grillage en limite d'espace public est interdit.
- Dans le cas d'emploi d'un grillage, celui-ci sera implanté en milieu de haie, ou à l'arrière de la haie à 0,80m minimum de la limite de propriété, sur potelets métalliques, sa hauteur ne pourra excéder 0,80 mètre.
- Dans le cas de réalisation d'un mur de clôture maçonné et enduit, celui-ci sera réalisé en retrait de 0,80 mètre minimum de la limite de parcelle et d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- Les murs en pierres apparentes naturelles de pays pourront seuls être implantés en limite du domaine public, à une hauteur minimale de 1,00 m (annexe n° 4).

Les portails d'accès :

Leur hauteur n'excèdera pas 2,50 m.

Ils seront encadrés par deux piliers d'une section minimum de 0,30 X 0,30m, enduits et/ou recouverts de pierres de pays naturelles, ou de briques de parement.

Les piliers préfabriqués ne pourront pas rester bruts et devront recevoir un traitement de finition identique à celui autorisé pour la construction principale.

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur du lot.

4.2. Sur les limites de fond de lots et en limites latérales :

Les clôtures seront constituées par une haie végétale variée, doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, sur poteaux métalliques, les soubassements ou plaques en béton, parpaings... etc, sont interdits.

Les portillons en fond de lot, donnant sur un chemin piéton sont autorisés si ceux-ci respectent la végétation en place.

5. Mobilier urbain :

La Commune ou le lotisseur pourra installer ou concéder sur le domaine public du mobilier urbain (bancs, corbeilles à papier, arrêts de bus, cabines téléphoniques, supports d'information, containers et jeux d'enfants, etc...).

6. Annexes :

Les bâtiments annexes accolés ou non au volume principal seront traités soit dans les mêmes matériaux que celui-ci, soit en bois naturel à l'exclusion de tout autre matériau.

Les couvertures seront traitées dans le même matériau que la construction principale.

ARTICLE UZ_FSF 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement privé sera assuré en dehors des voies publiques, comme suit :

- 2 places de stationnement par habitation inférieure ou égale à 90 m² de surface de plancher, dont une au moins à l'extérieur de la construction
- au delà, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher engagée
- pour les opérations réalisées dans le cadre d'un lotissement, une place supplémentaire pour trois logements sera réalisée sur les espaces communs.

Sous-secteur UZ_FSF a :

Pour les opérations groupées :

- 1 place pour les logements inférieurs à 90m² de surface de plancher
- 2 places pour les logements supérieurs à 90m² de surface de plancher
- 1 place supplémentaire par tranche de 2 logements.

Pour les logements individuels, les règles générales du secteur UZ_FSF restent applicables.

Les dimensions minimales d'une place seront de 2,50 m X 5,00 m.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées (...), il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal (...) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UZ_FSF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront engazonnés et plantés.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Les arbres à haute tige existants, signalés sur le Plan d'Aménagement de Zone, seront conservés et protégés.

Aucun travail de fouilles ou de terrassement dans une zone de protection au sol équivalente à la couronne de l'arbre ne sera autorisé.

La demande de permis de construire devra faire apparaître les plantations existantes et à créer.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSF 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteur UZ_FSF : 16 730 m²

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ_FSG (Secteur 7 du Plan)

C'est une zone destinée à l'habitation individuelle où les bâtiments sont édifiés en ordre discontinu ou continu ou groupés.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UZ_FSG 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- les chenils et abris à animaux
- les établissements commerciaux, artisanaux, industriels ou de services suivants
- les métiers du bâtiment et de la mécanique et de services
- les commerces alimentaires de détail ou non alimentaires supérieurs à 400m² de surface d'activités
- les établissements classés
- les bâtiments agricoles d'élevage
- les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les terrains de camping et de caravanage et le stationnement des caravanes
- les aires de stockages extérieures
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, ou pour l'intégration d'un projet architectural.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

ARTICLE UZ_FSG 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES**1. Sont admis :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après (sous réserve des interdictions éventuelles de l'article 1) :

- toutes constructions destinées au logement des personnes et les bâtiments annexes à raison d'une seule habitation par lot.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

2. Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UZ_FSG 3 : ACCES ET VOIRIE****1. accès :**

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil
- la desserte des parcelles des lotissements à créer sera assurée par les voies secondaires ou par des voies tertiaires à créer. Ces dernières seront constituées dans le cadre de la mise en viabilité du projet des futurs lotissements.

2. voirie :

- pour les terrains desservis par une voie en impasse, la largeur minimum d'accès est fixée à 3,00 m
- les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- les voies et cheminements piétons faisant l'objet d'une indication spéciale au plan d'aménagement de zone sont à conserver
- la voirie tertiaire doit être organisée dans l'esprit d'un espace mixte banalisé piéton/automobile.

ARTICLE UZ_FSG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain doit être desservi par des réseaux d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'électricité, de gaz, de téléphone, de câble raccordés aux réseaux publics ou concédés.

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu.

Réseaux et fluides :

Les réseaux et fluides sont implantés en souterrain dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétons, les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

ARTICLE UZ_FSG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront être de forme simple et avoir une superficie minimum de 250 m² sans que ceux-ci ne représentent plus de huit lots sur l'ensemble de la zone SG, et une superficie minimum de 350 m² pour les autres lots.

2. Cas particulier :

Dans le cas d'opération groupée, des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des motifs liés à la composition urbaine, à l'harmonie architecturale et à l'organisation générale de l'opération, sans toutefois excéder le minimum de 350 m² pour huit lots maximum.

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

1. En limite des voiries de desserte automobile :

Les constructions seront implantées à 3 m au moins de la limite de l'espace public. Les garages devront être implantés à 5 mètres minimum de la limite de l'espace public.

2. En limites des espaces verts, voies piétonnes:

Les constructions principales sont autorisées en limites séparatives ou à 3,00 mètres minimum.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSG, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

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

1. Par rapport aux limites latérales :

Les constructions principales pourront être implantées en limite séparative ou à une distance

minimale de 3,00 m en tout point du bâtiment.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m minimum en tout point du bâtiment.

2. Par rapport au fond de parcelles :

Les constructions principales seront implantées à une distance de 3,00 m minimum.

- Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSG, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2. Les constructions annexes (garages, ateliers...) non accolés au bâtiment principal auront une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE UZ_FSG 9 : EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

ARTICLE UZ_FSG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol du terrain naturel mesuré au point central de la construction.

2. Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- pour l'ensemble du secteur :
. rez-de-chaussée + combles aménageables sans excéder 4,00 m à l'égout du toit.

- Annexes :

Les annexes détachées du volume principal auront une hauteur maximale de 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE UZ_FSG 11 : ASPECT EXTERIEUR :**1. Volumes et terrassements :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologies de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

2. Toitures :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

3. Façades :**3.1. Aspect :**

Les couleurs des façades seront à rechercher dans une gamme : ton pierre, rose clair, rose ocre, rose foncé, brun clair, brun doré de la "Colorithèque Weber et Broutin" ou similaire. Des alliances de teintes pourront être réalisées.

Des traitements en pierres de pays, briques de parement ou en bois pourront être effectués sur les façades.

Les menuiseries pourront recevoir un traitement coloré.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en sera de même pour les annexes.

Des sous-sols accessibles par l'extérieur seront tolérés sous réserve de la nature du terrain, des possibilités de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, et d'une bonne intégration architecturale.

Dans ce cas, la hauteur du niveau d'implantation du rez-de-chaussée sera de 0,80 m maximum par rapport au sol naturel tel qu'il est livré à l'acquéreur, cette mesure étant prise en tout point de la construction. En aucun cas, la rampe d'accès au garage ne devra excéder 15%.

Dans le cas d'une opération groupée de plus de 3 logements, un projet de coloration sera soumis au moment du dépôt de la demande de permis de construire.

3.2. Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4. Les clôtures :

- Les clôtures seront végétales et constituées d'essences variées.
- L'emploi de thuyas, de conifères ou de lauriers palmés est interdit sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.
- L'emploi d'éléments béton, poteaux et plaques préfabriquées est interdit.
- Les propriétés seront matérialisées au minimum en bordure de l'espace public par une bordure type P1 ou similaire dès achèvement de la construction. Celle-ci devra être implantée de manière à ne présenter qu'une vue de 5 centimètres maximum par rapport au niveau de la voirie ou de l'espace public fini.

4.1. En bordure de voie :

- Les clôtures seront végétales et seront implantées à 0,50m minimum en retrait par rapport à l'alignement des espaces publics (voie ouverte à la circulation automobile, chemins piétons, espaces verts, ...etc).
- Des murets marquant les entrées et intégrant les coffrets techniques, boîtes aux lettres éventuellement sont obligatoires. Leur hauteur sera de 1,30m et la largeur sera égale à 1,60 m.
- L'emploi d'un grillage en limite d'espace public est interdit.
- Dans le cas d'emploi d'un grillage, celui-ci sera implanté en milieu de haie, ou à l'arrière de la haie, sur potelets métalliques, sa hauteur ne pourra excéder 1,00 mètre.
- Dans le cas de réalisation d'un mur de clôture maçonné et enduit, celui-ci sera réalisé en retrait de 0,80 mètre minimum de la limite de parcelle et d'une hauteur maximale de 1,20 m.
- Les murs en pierres apparentes naturelles de pays pourront seuls être implantés en limite du domaine public, à une hauteur minimale de 1,00 m.

Les portails d'accès :

Leur hauteur n'excèdera pas 2,50 m.

Ils seront encadrés par deux piliers d'une section minimum de 0,30 X 0,30m, enduits et/ou recouverts de pierres de pays naturelles, ou de briques de parement.

Les piliers préfabriqués ne pourront pas rester bruts et devront recevoir un traitement de finition identique à celui autorisé pour la construction principale.

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur du lot.

4.2. Sur les limites de fond de lots et en limites latérales :

Les clôtures seront constituées par une haie végétale variée, doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, sur poteaux métalliques, les soubassements ou plaques en béton, parpaings... etc sont interdits.

Les portillons en fond de lot, donnant sur un chemin piéton sont autorisés si ceux-ci respectent la végétation en place.

5. Mobilier urbain :

La Commune ou le lotisseur pourra installer ou concéder sur le domaine public du mobilier urbain (bancs, corbeilles à papier, arrêts de bus, cabines téléphoniques, supports d'information, jeux d'enfants, etc..).

6. Annexes :

Les bâtiments annexes accolés ou non au volume principal seront traités soit dans les mêmes matériaux que celui-ci, soit en bois naturel à l'exclusion de tout autre matériau.

Les couvertures seront traitées dans le même matériau que la construction principale.

ARTICLE UZ_FSG 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement privé sera assuré en dehors des voies publiques, comme suit :

- 2 places de stationnement par habitation inférieure ou égale à 90 m² de surface de plancher, dont une au moins à l'extérieur de la construction
- au delà, 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher engagée.

Les dimensions minimales d'une place seront de 2,50 m X 5,00 m.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées (...), il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal (...) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UZ_FSG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront engazonnés et plantés.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Les arbres à haute tige existants, signalés sur la Plan d'Aménagement de Zone, seront conservés et protégés.

Aucun travail de fouilles ou de terrassement dans une zone de protection au sol équivalente à la couronne de l'arbre ne sera autorisé.

La demande de permis de construire devra faire apparaître les plantations existantes et à créer.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSG 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteur UZ_FSG : 4 459 m²

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UZ_FSH (Secteur 8 du Plan)

C'est une zone destinée à l'habitation individuelle où les bâtiments sont édifiés en ordre discontinu ou continu.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs et/ou d'intérêt général, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UZ_FSH 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- les chenils et abris à animaux
 - les établissements commerciaux, artisanaux, industriels ou de services suivants
 - les métiers du bâtiment et de la mécanique et de services
 - les commerces alimentaires de détail ou non alimentaires supérieurs à 400m² de surface d'activités
 - les établissements classés
 - les bâtiments agricoles d'élevage
 - les installations classées pour la protection de l'environnement dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci
 - l'ouverture et l'exploitation de carrière
 - les terrains de camping et de caravanage et le stationnement des caravanes
 - les aires de stockages extérieures
 - les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, ou pour l'intégration d'un projet architectural.
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

ARTICLE UZ_FSH 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES**1. Sont admis :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après (sous réserve des interdictions éventuelles de l'article 2) :

- toutes constructions destinées au logement des personnes et les bâtiments annexes à raison d'une seule habitation par lot.
- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.
- Les équipements collectifs et/ou d'intérêt général, bureaux ou services.

2. Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont, en outre, soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSH 3 : ACCES ET VOIRIE

1. accès :

- tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil
- la desserte des parcelles des lotissements à créer sera assurée par les voies secondaires ou par des voies tertiaires à créer. Ces dernières seront constituées dans le cadre de la mise en viabilité du projet des futurs lotissements.

2. voirie :

- pour les terrains desservis par une voie en impasse, la largeur minimum d'accès est fixée à 3,00 m
- les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie
- les voies et cheminements piétons faisant l'objet d'une indication spéciale au plan d'aménagement de zone sont à conserver
- la voirie tertiaire doit être organisée dans l'esprit d'un espace mixte banalisé piéton/automobile.

ARTICLE UZ_FSH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout terrain doit être desservi par des réseaux d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'électricité, de gaz, de téléphone, de câble raccordés aux réseaux publics ou concédés.

1. Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu.

Réseaux et fluides :

Les réseaux et fluides sont implantés en souterrain dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétons, les lignes aériennes et les branchements aéro-souterrains sont interdits.

ARTICLE UZ_FSH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront être de forme simple et de dimensions suffisantes pour accueillir des maisons d'habitation et leurs annexes éventuellement.

- **Pour l'ensemble des secteurs, sauf le secteur UZ_FSHe**, les terrains auront une surface minimum de 450 m².
- **Pour le secteur, UZ_FSHe**, la surface minimale des terrains n'est pas règlementée.

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

1. En limite des voiries de desserte automobile :

Pour l'ensemble des secteurs, sauf le secteur UZ_FSHe, les constructions seront implantées à 3 m au moins de l'espace public. Des variations architecturales et urbaines de l'alignement sont autorisées jusqu'à la limite du domaine public ou de toutes autres voies ouvertes à la circulation automobile, sans toutefois que ces variations excèdent un linéaire de 5 mètres de façade par habitation en continu ou pas.

Pour le secteur, UZ_FSHe, 50% des constructions principales s'implanteront à l'alignement et/ou en retrait de 6 m maximum, sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan. Le reste de la construction peut s'implanter au-delà de 6 m.

...

2. En limites des espaces verts, voies piétonnes:

Les constructions principales sont autorisées en limites séparatives ou à 3,00 mètres minimum.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSH, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 6 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1. Par rapport aux limites latérales :**

Les constructions principales pourront être implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 3,00 m en tout point du bâtiment.

Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m minimum en tout point du bâtiment.

2. Par rapport au fond de parcelles :

Les constructions principales seront implantées à une distance de 6,00 m minimum.

- Les annexes non accolées au bâtiment principal d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² pourront être implantées en limites séparatives ou à 2,00 m en tout point du bâtiment.

Pour l'ensemble de la zone UZ_FSH, l'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur des constructions existantes, déroge aux règles de l'article 7 dans la limite d'une épaisseur de 0,25 mètres par rapport à l'implantation existante.

ARTICLE UZ_FSH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2. Les constructions annexes (garages, ateliers...) non accolés au bâtiment principal auront une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE UZ_FSH 9 : EMPRISE AU SOL :

Sans objet.

ARTICLE UZ_FSH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Dispositions générales :**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol du terrain naturel mesuré au point central de la construction.

2. Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

-Pour l'ensemble des secteurs, sauf le secteur UZ_FSHe :

○Rez-de-chaussée + combles aménageables sans excéder 4,00 m à l'égout du toit.

- Pour le secteur UZ_FSHe :

○Une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit.

- Annexes :

Les annexes détachées du volume principal auront une hauteur maximale de 3,50 mètres au faitage.

ARTICLE UZ_FSH 11 : ASPECT EXTERIEUR :**1. Volumes et terrassements :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

La pose d'équipement de production d'énergie renouvelable est vivement souhaitée. Leur implantation sera conçue pour être le mieux intégré possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

En ce qui concerne l'évolution des technologiques de production d'énergies renouvelables, une présentation détaillée permettra une analyse en fonction de l'environnement du projet d'implantation pour favoriser la qualité d'intégration.

2. Toitures :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

3. Façades :**3.1. Aspect :**

Les couleurs des façades seront à rechercher dans une gamme : ton pierre, rose clair, beige, brun, brun clair, brun doré de la "Colorithèque Weber et Broutin" ou similaire. Des alliances de teintes pourront être réalisées.

Des traitements en pierres de pays, briques de parement ou en bois pourront être effectués sur les façades.

Les menuiseries pourront recevoir un traitement coloré.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il en sera de même pour les annexes.

Des sous-sols accessibles par l'extérieur seront tolérés sous réserve de la nature du terrain, des possibilités de raccordement aux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées, et d'une bonne

intégration architecturale.

Dans ce cas, la hauteur du niveau d'implantation du rez-de-chaussée sera de 0,80 m maximum par rapport au sol naturel tel qu'il est livré à l'acquéreur, cette mesure étant prise en tout point de la construction. En aucun cas la rampe d'accès au garage ne devra excéder 15 %.

3.2. Ouvertures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

4. Les clôtures :

- Les clôtures seront végétales et constituées d'essences variées.
- L'emploi de thuyas, de conifères ou de lauriers palmés est interdit sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.
- L'emploi d'élément béton, poteau et plaques préfabriquées est interdit.
- Les propriétés seront matérialisées au minimum en bordure de l'espace public par une bordure type P1 ou similaire dès achèvement de la construction. Celle-ci devra être implantée de manière à ne présenter qu'une vue de 5 centimètres maximum par rapport au niveau de la voirie ou de l'espace public fini.

4.1. En bordure de voie :

- Les clôtures seront végétales et seront implantées à 0,50m minimum en retrait par rapport à l'alignement des espaces publics (voie ouverte à la circulation automobile, chemins piétons, espaces verts, ...etc).
- Des murets marquant les entrées et intégrant les coffrets techniques, boîtes aux lettres éventuellement sont obligatoires. Leur hauteur sera de 1,30m et la largeur sera égale à 1,60m.
- L'emploi d'un grillage en limite d'espace public est interdit.
- Dans le cas d'emploi d'un grillage, celui-ci sera implanté en milieu de haie, ou à l'arrière de la haie, sur potelets métalliques, sa hauteur ne pourra excéder 1,00 mètre.
- Dans le cas de réalisation d'un mur de clôture maçonné et enduit, celui-ci sera réalisé en retrait de 0,80 mètre minimum de la limite de parcelle et d'une hauteur maximale de 1,20 m.
 - Les murs en pierres apparentes naturelles de pays pourront seuls être implantés en limite du domaine public, à une hauteur minimale de 1,00 m.

Les portails d'accès :

Leur hauteur n'excèdera pas 2,50 m.

Ils seront encadrés par deux piliers d'une section minimum de 0,30 X 0,30m, enduits et/ou recouverts de pierres de pays naturelles, ou de briques de parement.

Les piliers préfabriqués ne pourront pas rester bruts et devront recevoir un traitement de finition identique à celui autorisé pour la construction principale.

Les portails s'ouvriront vers l'intérieur du lot.

4.2. Sur les limites de fond de lots et en limites latérales :

Les clôtures seront constituées par une haie végétale variée, doublée ou non d'un grillage métallique ou plastifié d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, sur poteaux métalliques, les soubassements ou plaques en béton, parpaings... etc sont interdits.

Les portillons en fond de lot, donnant sur un chemin piéton sont autorisés si ceux-ci respectent la

végétation en place.

5. Mobilier urbain :

La Commune ou le lotisseur pourra installer ou concéder sur le domaine public du mobilier urbain (bancs, corbeilles à papier, arrêts de bus, cabines téléphoniques, supports d'information, jeux d'enfants, etc..).

6. Annexes :

Les bâtiments annexes accolés ou non au volume principal seront traités soit dans les mêmes matériaux que celui-ci, soit en bois naturel à l'exclusion de tout autre matériau.

Les couvertures seront traitées dans le même matériau que la construction principale.

ARTICLE UZFSH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement privé sera assuré en dehors des voies publiques, comme suit :

1 - Pour les habitations collectives : Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

2 - Constructions à usage d'habitation individuelle : Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété (garage compris).

3 - Pour les constructions à usage de bureau (y compris bâtiments publics) : Une place de stationnement par 40m² de surface de plancher. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.

4 - Constructions destinées à d'autres usages.

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

Les dimensions minimales d'une place seront de 2,50 m X 5,00 m.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées (...), il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal (...) en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (Article L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UZ_FSH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres seront engazonnés et plantés.

Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de

leur surface.

Les arbres à haute tige existants, signalés sur le Plan d'Aménagement de Zone, seront conservés et protégés.

Aucun travail de fouilles ou de terrassement dans une zone de protection au sol équivalente à la couronne de l'arbre ne sera autorisé.

La demande de permis de construire devra faire apparaître les plantations existantes et à créer.

SECTION III : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ_FSH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteur UZ_FSH : 26 000 m²