



## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### **2- Règlement**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 Avril 2017

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 en date du 15 Janvier 2019

Arrêté du Maire de lancement de la procédure : 1<sup>er</sup> Février 2019

**Approbation de la modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil Municipal en date du 15 Juillet 2019**

*Vu pour être annexé la délibération du Conseil Municipal en date du 15 Juillet 2019*

Réf : 46006

## SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....	2
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	20
Dispositions applicables à la zone UB .....	21
Dispositions applicables à la zone UC .....	27
Dispositions applicables à la zone UH .....	34
Dispositions applicables à la zone UE.....	41
Dispositions applicables à la zone UF.....	47
Dispositions applicables à la zone UL.....	53
Dispositions applicables à la zone US.....	59
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	65
Dispositions applicables à la zone AUe .....	66
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	72
Dispositions applicables aux zones A et Ap.....	73
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	80
Dispositions applicables à la zone N .....	81
ANNEXES.....	88
Annexe 1 : Liste des essences recommandées par le Conseil Départemental .....	89
Annexe 2 : Notice explicative sur la gestion des eaux pluviales (Roannaise de l'eau) .....	90
Annexe 3 : Glossaire .....	98

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

---

# Commune de LENTIGNY - PLU - Règlement

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme.

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **LENTIGNY**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

**a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.**

**b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.**

**c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :**

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code du Patrimoine
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur

**d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :**

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publiques joints au dossier.

**e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :**

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

**f) Classement sonore des infrastructures de transports terrestres : RD 43**

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à l'annexe spécifique sur le classement sonore, jointe au dossier de PLU.

## 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : (articles R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : (articles R.123.4 – R.123.6).

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles** : (articles R.123.4 - R.123.7)

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

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

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières** : (articles R.123.4 - R.123.8)

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

## 4. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

## 5. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publiques et/ou sur des secteurs de risque.

## 6. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

## 7. PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

## 8. ZONE INONDABLE

Le réseau hydrographique de Lentigny est constitué principalement de 4 cours d'eau : Les Millets, Le Marclus, Les Olmes, et La Bruyère.

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risque de la Direction Départementale des Territoires, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.
- du 24 avril 1996, relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zone inondable.

La politique en matière de gestion des crues et des inondations dans la Loire s'appuie sur ces circulaires et répond aux objectifs suivants : interdire les implantations dans les zones les plus dangereuses, préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues, enfin sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

## 9. APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

Le règlement de la commune de **LENTIGNY** ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à l'ensemble d'une opération.

*Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour l'ensemble de l'opération.*

## 10. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance. Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre d'accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et ceux circulant sur la route départementale.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

# Commune de LENTIGNY - PLU - Règlement

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 mètres recommandé).

## Marges de recul :

Le long des routes départementales et en dehors des panneaux d'agglomération, les retraits sont les suivants. Ces retraits s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

Route départementale		Marge de recul par rapport à l'axe	
Numéro	Classement de la route	Habitations	Autres constructions
8 (de la limite communale Nord au rond-point avec la RD53)	Route à grande circulation* et réseau d'intérêt général	75 m si application de la loi Barnier* 25m si dérogation de la loi Barnier	75 m si application de la loi Barnier* 20m si dérogation de la loi Barnier
8 (du rond-point avec la RD53 à la limite communale Sud)	Route à grande circulation* et réseau structurant	75 m si application de la loi Barnier* 35m si dérogation de la loi Barnier	75 m si application de la loi Barnier* 25m si dérogation de la loi Barnier
18	Réseau d'Intérêt Local	15 m	15 m
31	Réseau d'Intérêt Local	15 m	15 m
53	Réseau structurant	35 m	25 m
202	Réseau d'Intérêt Local	15 m	15 m
203	Réseau d'Intérêt Local	15 m	15 m

\* L'article L.11-6 du code de l'urbanisme stipule que : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19* ».

L'article L.111-7 ajoute « *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant ces marges de recul ou au-delà.

Ne sont pas concernés par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardins,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

## Extensions de bâtiments existants :

Tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

## Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

## Servitude de visibilité :

Les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

## Eaux pluviales

Le long des routes départementales, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Il est rappelé que les fossés des routes départementales ne sont pas destinés à recevoir les eaux pluviales découlant de l'imperméabilisation due notamment à l'urbanisation.

Dans les cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer les rejets des eaux de pluies ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le Département et l'aménageur précise les conditions techniques et financières de calibrage du fossé de la route.

## **11. NUANCIER DE COULEURS DE FAÇADES**

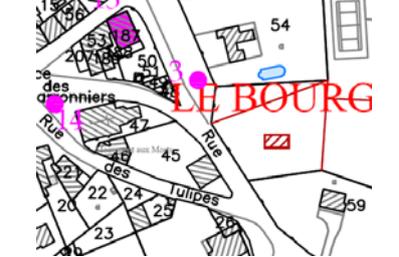
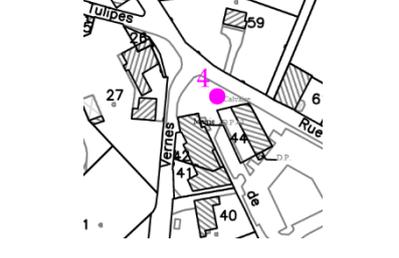
Les couleurs de façades doivent respecter les couleurs de la palette générale du nuancier ci-après (références RAL) ou des couleurs équivalentes. Ces couleurs s'appliquent uniquement aux couleurs des façades, elles sont également disponibles en mairie :

# Commune de LENTIGNY - PLU - Règlement

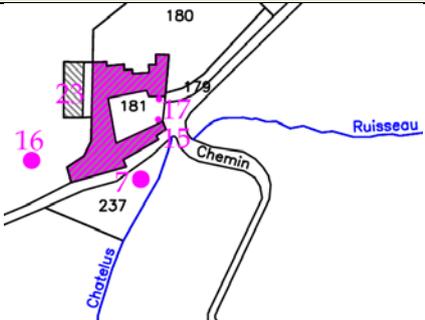
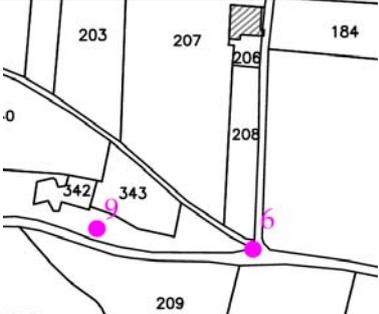
1000	1001	1002	1003						1011
1013	1014	1015			1018	1019			1023
		1027		1032	1033	1034			1037
2000				2004		2007			
		3012	3013	3014	3015	3016	3017		
3022				3031					
4004					4009				
	5002							5010	
		5014	5015		5018			5021	
5023	5024			6000		6002	6003		
					6011		6013		
	6017	6018	6019		6021				
6027				6033				7000	7001
		7004	7005		7008	7009		7011	
	7015	7019			7023	7024		7030	7031
7032	7033		7035		7037	7038		7040	
	7044					8000	8001		8003
	8007			8012				8017	
	8023	8024				9001	9002	9003	
9005	9006	9007	9010				9018	9022	9023

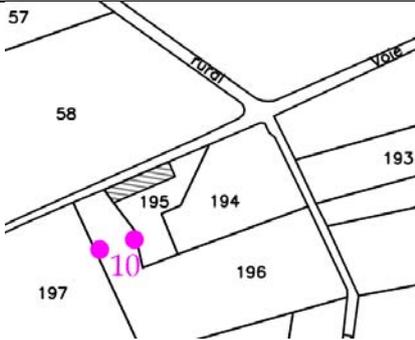
## 12. LISTE DES ELEMENTS BATIS REMARQUABLES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».

CROIX			
NUMERO	LOCALISATION	EXTRAIT PLAN	PHOTO
1	Haut de Giraud - Impasse des Erables		
2	Le Bourg Parcelle : AW 80		
3	Le Bourg – Rue de la Bruyère Parcelle : domaine public		
4	Le Bourg – Place de la Mairie Parcelle : domaine public		
5	Les Royaux – Route de Villemontais Parcelle : AN 26		

<b>6</b>	Chatelus Parcelle : domaine public																				
<p><b>QUALIFICATION</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%;">- Architecture</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 25%;">- Elément arboré</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 25%;">- Espace public</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Motif historique</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Motif écologique</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>			- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>																
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>																		
- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif écologique	<input type="checkbox"/>																
<p><b>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien et restauration à l'identique.</li> <li>- Evolution possible de la localisation des croix en particulier pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour, mais repositionnement au plus près de son emplacement originel et maintien de sa visibilité depuis le domaine public.</li> </ul>																					

PUITS			
NUMERO	LOCALISATION	EXTRAIT PLAN	PHOTO
7	Chatelus Parcelle : B1 236		
8	Le Chamorland Parcelle : B3 572		
9	La Billonnière Parcelle : B1 341		

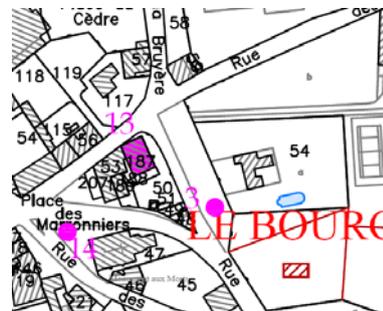
10	Obertet Parcelle : B1 195																				
<p><b>QUALIFICATION</b></p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Élément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Espace public</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Motif historique</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Motif écologique</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>			- Motif historique	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>																
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>																		
- Motif historique	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif écologique	<input type="checkbox"/>																
<p><b>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préservation et mise en valeur de cet élément</li> </ul>																					

CABANE DE VIGNE																					
NUMERO	LOCALISATION	EXTRAIT PLAN	PHOTO																		
11	La Billonnière Parcelle : B1 216																				
12	La Billonnière Parcelle : B1 304																				
<p><b>QUALIFICATION</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%;">- Architecture</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 25%;">- Elément arboré</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="width: 25%;">- Espace public</td> <td style="width: 5%; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Motif historique</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Motif écologique</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>			- Motif historique	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>																
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>																		
- Motif historique	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif écologique	<input type="checkbox"/>																
<p><b>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien et restauration à l'identique.</li> <li>- Respect de la silhouette du bâti, des ouvertures existantes et de la forme de la toiture</li> </ul>																					

**N°13. BATIMENT COMPORTANT UNE NICHE AVEC STATUE ET UNE TOITURE EN TUILES VERNISSEES**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Le Bourg – Rue de la Bruyère / Parcelle : AZ 187



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                                     |                    |                          |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input type="checkbox"/>            | - Espace public    | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/>            | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/>            |                    |                          |
| - Motif historique        | <input type="checkbox"/>            | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

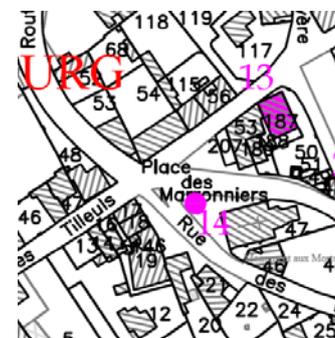
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- préservation et mise en valeur de la niche, la statue et des tuiles vernissées
- maintien de la façade en pierres apparentes
- maintien de la symétrie des ouvertures

**N°14. MONUMENT AUX MORTS**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Le Bourg / Parcelle : AZ 47



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                                     |                    |                          |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input type="checkbox"/>            | - Espace public    | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/>            | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/>            |                    |                          |
| - Motif historique        | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

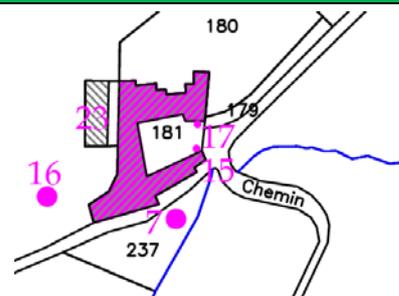
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Maintien et restauration à l'identique.
- Evolution possible de la localisation du monument en particulier pour des raisons d'élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefour, mais repositionnement avec maintien de sa visibilité depuis le domaine public.

**N°15. CHAPELLE**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Chatelus / Parcelle : B1 181



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                                     |                    |                          |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input type="checkbox"/>            | - Espace public    | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/>            | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/>            |                    |                          |
| - Motif historique        | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

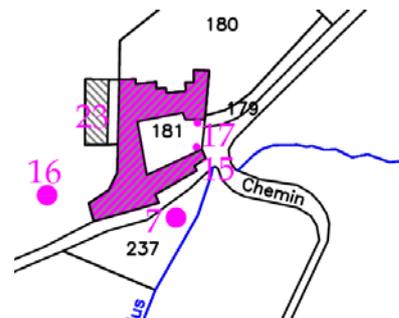
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- préservation et mise en valeur de cet élément
- maintien des différents éléments qui donne le caractère architectural et patrimonial à la chapelle :
  - Les ouvertures : une entrée avec porte en bois, oculus au-dessus de la porte, encadrement des ouvertures en pierre calcaire, et la présence d'une fenêtre sur chaque côté.
  - La toiture : quatre pans, tuiles plates, ainsi que la présence d'une croix en fer forgé avec volutes sur le croisillon et un épi de faîtage avec drapeau
  - Ornement : deux niches d'une grande hauteur sur la façade de part et d'autre de la porte d'entrée ainsi que l'écusson au-dessus de cette porte orné de rinceaux de feuillage

**N°16. PIGEONNIER A TOIT CHAUFFOIRE**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Chatelus / Parcelle : B1 1198



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                                     |                    |                          |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input type="checkbox"/>            | - Espace public    | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/>            | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/>            |                    |                          |
| - Motif historique        | <input type="checkbox"/>            | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

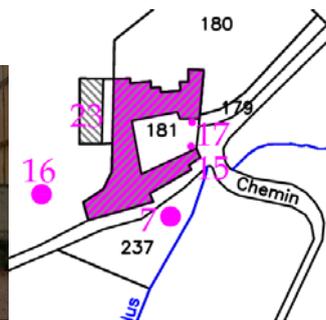
- préservation et mise en valeur de cet élément

**N°17. BOUTEROUE**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Châtelus

Parcelle : B1 181



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                                     |                    |                          |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input type="checkbox"/>            | - Espace public    | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/>            | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/>            |                    |                          |
| - Motif historique        | <input type="checkbox"/>            | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

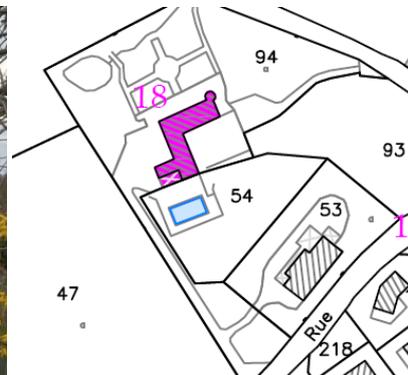
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- préservation et mise en valeur de cet élément

**N°18. ENSEMBLE BATI**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Contenson – Parcelle : AW 94



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                                     |                    |                          |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input type="checkbox"/>            | - Espace public    | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input checked="" type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/>            |                    |                          |
| - Motif historique        | <input type="checkbox"/>            | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

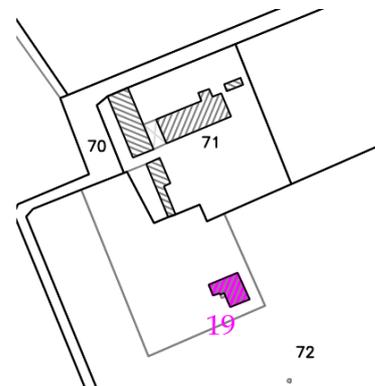
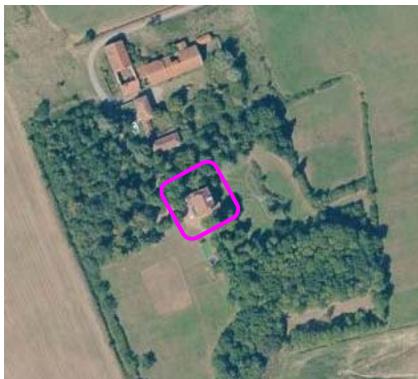
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Respect de l'ordonnancement architectural du bâti
- Maintien de la façade en pierres apparentes
- Respect de la forme des ouvertures (plus haute que large)
- Extensions autorisées dans le respect des caractéristiques architecturales de l'ensemble

**N°19. MAISON BOURGEOISE**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Champelé – Parcelle : AC 72



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                                     |                    |                          |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Élément arboré | <input type="checkbox"/>            | - Espace public    | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input type="checkbox"/>            | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/>            |                    |                          |
| - Motif historique        | <input type="checkbox"/>            | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Respect de l'ordonnement architectural du bâti
- Respect de la forme des ouvertures (plus haute que large, symétrie,...)
- Respect des façades
- Préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...)
- Extensions autorisées dans le respect des caractéristiques architecturales de l'ensemble

**N°20. ENSEMBLE BATI**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Les Millets – Parcelle : AD 33



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                                     |                    |                          |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input type="checkbox"/>            | - Espace public    | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input checked="" type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/>            |                    |                          |
| - Motif historique        | <input type="checkbox"/>            | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

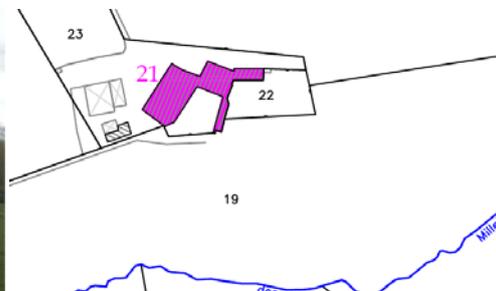
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Respect de l'ordonnancement du bâti autour d'une cours intérieure
- Respect de la forme bâtie
- Respect des façades avec maintien du caractère apparent en pierres
- Préservation du chaînage d'angle en brique
- Extensions autorisées dans le respect des caractéristiques architecturales de l'ensemble

**N°21. ENSEMBLE BATI**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Les Millets – Parcelle : AD 23



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                                     |                    |                          |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input type="checkbox"/>            | - Espace public    | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input checked="" type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/>            |                    |                          |
| - Motif historique        | <input type="checkbox"/>            | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

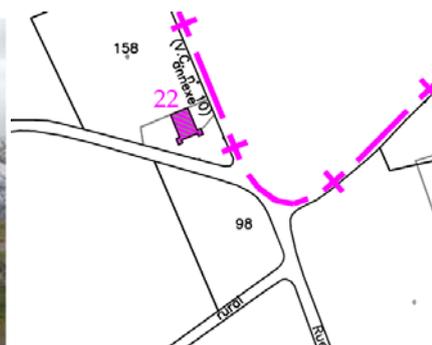
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Respect de la silhouette du bâti
- Respect des façades
- Préservation des caractéristiques de la toiture (pente,...) sans aucune surélévation
- Extensions autorisées dans le respect des caractéristiques architecturales de l'ensemble

**N°22. ENSEMBLE BATI**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Les Millets – Parcelle : AA 158



**QUALIFICATION**

- |                           |                                     |                  |                                     |                    |                          |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| - Architecture            | <input checked="" type="checkbox"/> | - Elément arboré | <input type="checkbox"/>            | - Espace public    | <input type="checkbox"/> |
| - Séquence architecturale | <input checked="" type="checkbox"/> | - Paysage / Site | <input type="checkbox"/>            |                    |                          |
| - Motif historique        | <input type="checkbox"/>            | - Motif culturel | <input checked="" type="checkbox"/> | - Motif écologique | <input type="checkbox"/> |

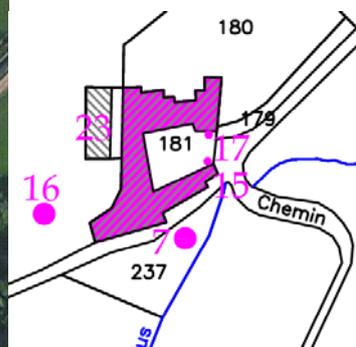
**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- maintien de la symétrie du bâtiment sur la façade sud
- maintien de la symétrie des ouvertures
- Respect de la forme des ouvertures (plus haute que large, symétrie...)
- Extensions autorisées dans le respect des caractéristiques architecturales de l'ensemble

**N°23. CHATEAU DE CHATELUS**

**LOCALISATION / IDENTIFICATION**

Localisation : Châtelus –Parcelle : B1 181



**QUALIFICATION**

- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>
- Séquence architecturale	<input checked="" type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>		
- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Motif écologique	<input type="checkbox"/>

**CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR**

- Respect de l'ordonnancement du bâti autour d'une cours intérieure
- Respect de la forme bâtie
- Maintien de la symétrie du bâtiment sur la façade Nord-est
- Respect de la forme des ouvertures (plus haute que large, symétrie...)
- Extensions autorisées dans le respect des caractéristiques architecturales de l'ensemble

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB représente le centre bourg de Lentigny et le cœur du Pont. Ce secteur est essentiellement composé de bâtis anciens et comporte une diversité de fonctions urbaines.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions agricoles et forestières
- Les entrepôts
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 2

#### **Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaire à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les constructions, extensions et changements de destination, à usage de commerce dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les activités artisanales dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### **Article UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

## Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

## Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

### **En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

**En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :-**

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **Article UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions principales doivent s'implanter :
  - soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
  - soit en retrait, avec, si le retrait est supérieur à 2,50 mètres, réalisation d'un mur de clôture d'une hauteur comprise entre 1 et 2 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

## **Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- En bordure du domaine public, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites latérales de la parcelle. La distance aux autres limites sera au moins égale à 3 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'à la limite séparative.

## **Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **Article UB 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'éégout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

- La hauteur maximale est limitée à 9 mètres.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celle énoncée précédemment sont autorisées, à condition de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**Se reporter à la disposition générale n°12 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

### Adaptation au terrain :

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre en remblai et déblai.
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes.

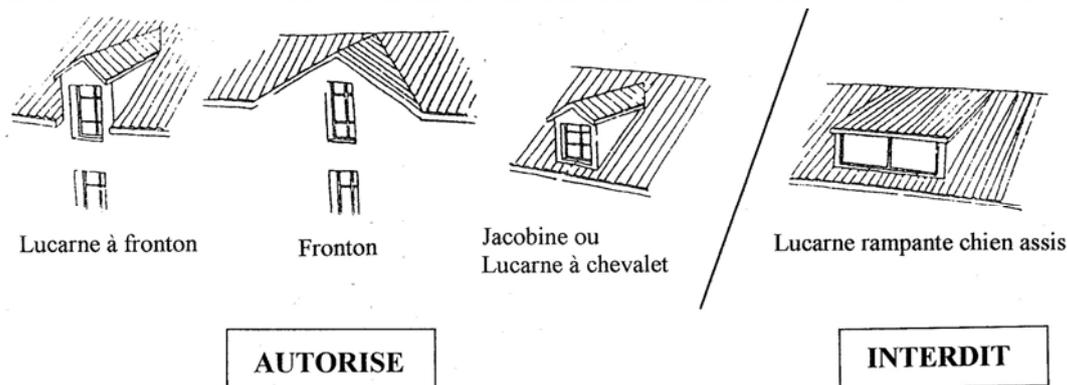
Pour les autres bâtiments le pourcentage de pente des toitures devra être compris entre 15 et 60%.

Les toitures terrasses sont autorisées. Il est préconisé de les végétaliser, dans le cadre de la bonne gestion des eaux pluviales.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les annexes et pour les volumes adossées au bâtiment principal.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis). Par contre, les frontons, jacobines et lucarnes à frontons sont admis.

# Commune de LENTIGNY - PLU - Règlement



- Les toitures à 1 (hors toiture terrasse) ou 2 pans des bâtiments d'habitation, de leurs annexes et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique. Les autres bâtiments doivent être recouverts en couverture de couleur rouge brique.

## Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits et vêtements de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°11 du présent règlement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...
- Lorsqu'il existe un bâtiment existant ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

## Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

- Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions des paragraphes concernant respectivement la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pour de telles installations et ouvrages.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
- Les dispositifs techniques (pompe à chaleur, climatiseur...) sont à masquer, par des plantations ou un cadre ajouré par exemple.

## Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.
- Au niveau de l'alignement, les clôtures sont composées :
  - Soit d'un mur d'1 mètre avec un garde-corps d'1 mètre ;
  - Soit d'un mur de 2 mètres.
- En limite séparative, les clôtures sont composées :
  - Soit d'un grillage simple ou doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un mur dans la limite de 2 mètres.

L'ensemble des prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres et verrières et aux constructions de type tunnel.

## **Article UB 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **Article UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

### **Article UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article UB 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC représente les quartiers d'habitations récents.

Il s'agit d'une zone principalement à vocation d'habitat, mais accueillant également des équipements, quelques activités et services.

La zone UC comporte un sous-secteur un sous-secteur UCa où l'assainissement individuel sera admis conformément à l'étude zonage d'assainissement.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions agricoles et forestières
- Les entrepôts
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les industries
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 2
- Toutes constructions et installations dans les espaces repérés au titre des articles L151-19, L151-23 et R123-11 i du code de l'urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2.

#### **Article UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classés pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaire à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre.
- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les constructions, extensions et changements de destination, à usage de commerce dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les activités artisanales dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- Sur les espaces repérés au titre des articles L151-19, L151-23 et R123-11i du code de l'urbanisme, sont autorisés :
  - les annexes (y compris les piscines), dans la limite de 2 maximum par tènement et de 60 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol au total
  - les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
  - les aires de jeux,
  - les aires de stationnement non imperméabilisées

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### **Article UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UC 4 : DESSERTES PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### Assainissement des eaux usées :

##### **En zone UC :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

##### **En zone UCa :**

- La réalisation d'assainissement non collectif sera admise conformément à l'étude zonage d'assainissement.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

## **En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>

- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha

- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha

- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :-**

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>

- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha

- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha

- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **Article UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **Article UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

## **Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 3 mètres de la limite.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite).

- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 2 mètres minimum de la limite.

- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 mètres, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

### Dans les autres cas :

- Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
  - o Si la hauteur en limite est inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère
  - o Si les constructions s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 mètres

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes. Les dimensions du retrait peuvent être adaptés jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

- L'implantation des annexes peut se faire en limite ou en retrait.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 3 mètres, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport à la limite séparative).

- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 1 mètre minimum de la limite.

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

## **Article UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 6 mètres.

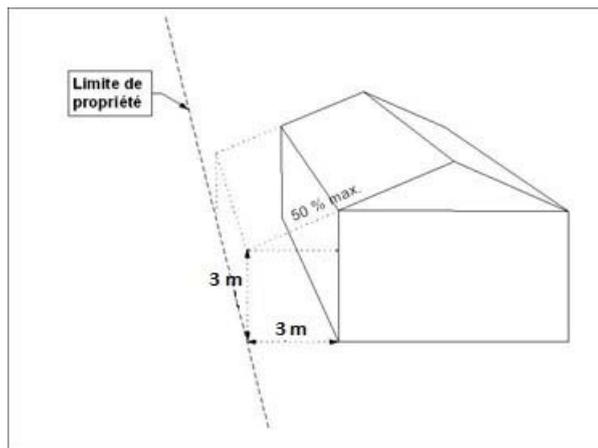
## **Article UC 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

- La hauteur maximale est limitée à 7 mètres.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres.
- La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres sur limite et, sur une bande de 3m à partir de la limite séparative tout point de la construction s'inscrit à l'intérieur du schéma ci-joint :



*(Soit : sur une bande comprise entre 0 et 3m de la limite séparative, Hmax de tout point de la construction implantée en limite = 3m + L/2 où L est la distance par rapport à la limite séparative)*

Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3 mètres (dans ce cas, hauteur de 3 m maximum).

- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, à condition de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

**Se reporter à la disposition générale n°12 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

### Adaptation au terrain :

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre en remblai et déblai.
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

## Toitures

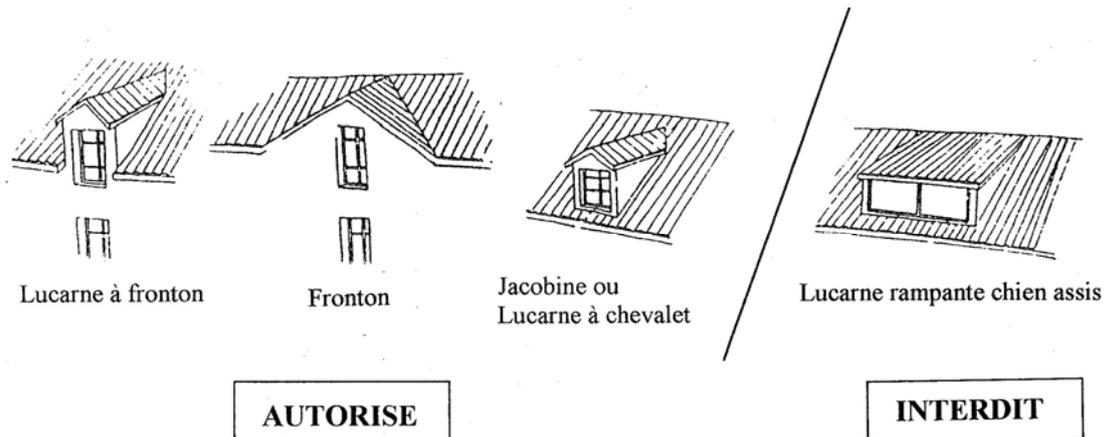
- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes.

Pour les autres bâtiments le pourcentage de pente des toitures devra être compris entre 15 et 60%.

Les toitures terrasses sont autorisées. Il est préconisé de les végétaliser, dans le cadre de la bonne gestion des eaux pluviales.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les annexes et pour les volumes adossées au bâtiment principal.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis). Par contre, les frontons, jacobines et lucarnes à frontons sont admis.



- Les toitures à 1 (hors toiture terrasse) ou 2 pans des bâtiments d'habitation, de leurs annexes et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique.

Les autres bâtiments doivent être recouverts en couverture de couleur rouge brique.

## Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits et vêtements de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°11 du présent règlement.

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...

- Lorsqu'il existe un bâtiment existant ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

## Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

- Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions des paragraphes concernant respectivement la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pour de telles installations et ouvrages.

- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

- Les dispositifs techniques (pompe à chaleur, climatiseur...) sont à masquer, par des plantations ou un cadre ajouré par exemple.

## Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.

- Au niveau de l'alignement, les clôtures sont composées d'un mur d'1 mètre avec un garde-corps d'1 mètre.

- En limite séparative, les clôtures sont composées :
  - Soit d'un grillage simple ou doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un mur dans la limite de 2 mètres.

L'ensemble des prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres et verrières et aux constructions de type tunnel.

## **Article UC 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **Article UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).

## SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## SECTION IV – Conditions techniques particulières

### **Article UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article UC 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH est une zone urbaine de hameaux. Elle correspond aux secteurs résidentiels de type hameaux de Pierre à Bois et du Pont, créés en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg.

Il s'agit d'une zone principalement à vocation d'habitat.

## SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **Article UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions agricoles et forestières
- Les entrepôts
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes non liés à une activité économique
- Les terrains de camping, de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les industries
- Les bureaux et services
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 2
- Toutes constructions et installations dans les espaces repérés au titre des articles L151-19, L151-23 et R123-11 i du code de l'urbanisme, sauf celles prévues à l'article 2.

### **Article UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaire à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre.
- Les constructions, extensions et changements de destination, à usage de commerce dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les activités artisanales dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- Sur les espaces repérés au titre des articles L151-19, L151-23 et R123-11i du code de l'urbanisme, sont autorisés :
  - les annexes (y compris les piscines), dans la limite de 2 maximum par tènement et de 60 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol au total
  - les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
  - les aires de jeux,
  - les aires de stationnement non imperméabilisées

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### **Article UH 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UH 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

#### Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

**En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

**En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :-**

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

### **Article UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **Article UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

## **Article UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### Le long des voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de la limite.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à la limite).

- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 3 mètres minimum de la limite.

- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres, sous réserve de ne pas compromettre la visibilité et la sécurité.

### Dans les autres cas :

- Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative

o Si la hauteur en limite est inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère

o Si les constructions s'adosent à un bâtiment voisin en limite séparative

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 mètres

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes. Les dimensions du retrait peuvent être adaptés jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

- L'implantation des annexes peut se faire en limite ou en retrait.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport à la limite séparative).

- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 3 mètre minimum de la limite.

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

## **Article UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à 10 mètres.

## **Article UH 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

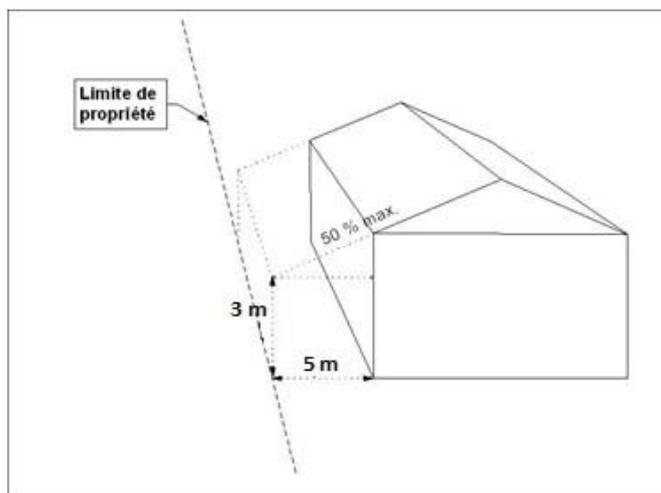
Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,2 maximum.

La surface d'emprise au sol ne pourra excéder 20 % du terrain.

## Article UH 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

- La hauteur maximale est limitée à 7 mètres.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres.
- La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 3 mètres sur limite et, sur une bande de 5m à partir de la limite séparative tout point de la construction s'inscrit à l'intérieur du schéma ci-joint :



*(Soit : sur une bande comprise entre 0 et 5m de la limite séparative, Hmax de tout point de la construction implantée en limite = 3m + L/2 où L est la distance par rapport à la limite séparative)*

Lorsque la construction jouxte une autre construction édifiée antérieurement ou simultanément en limite séparative, la hauteur de la construction ne dépassera pas celle du bâtiment voisin, excepté si sa hauteur est inférieure à 3 mètres (dans ce cas, hauteur de 3 m maximum).

- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, à condition de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

## Article UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

**Se reporter à la disposition générale n°12 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

### Adaptation au terrain :

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre en remblai et déblai.
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

# Commune de LENTIGNY - PLU - Règlement

Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

## Toitures

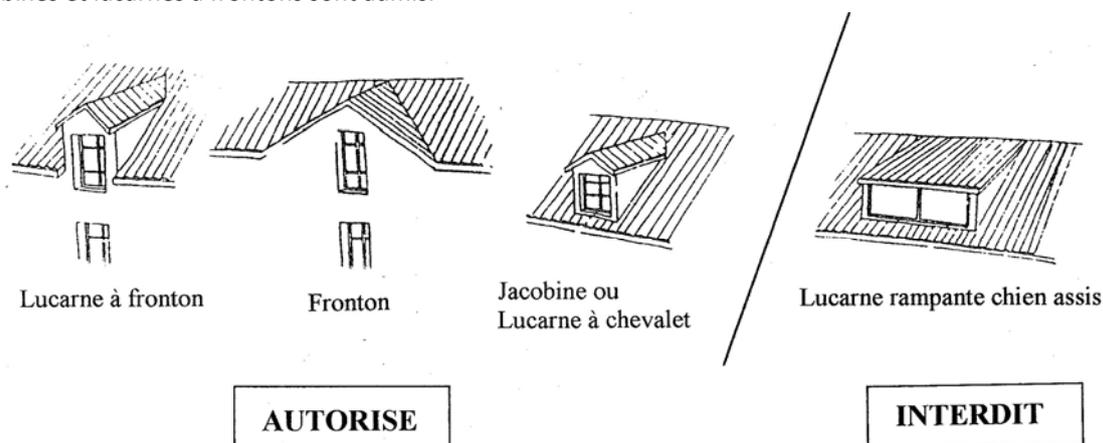
- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes.

Pour les autres bâtiments le pourcentage de pente des toitures devra être compris entre 15 et 60%.

Les toitures terrasses sont autorisées. Il est préconisé de les végétaliser, dans le cadre de la bonne gestion des eaux pluviales.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les annexes et pour les volumes adossées au bâtiment principal.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis). Par contre, les frontons, jacobines et lucarnes à frontons sont admis.



- Les toitures à 1 (hors toiture terrasse) ou 2 pans des bâtiments d'habitation, de leurs annexes et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique.

Les autres bâtiments doivent être recouverts en couverture de couleur rouge brique.

## Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits et vêtements de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°11 du présent règlement.

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...

- Lorsqu'il existe un bâtiment existant ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

## Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

- Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions des paragraphes concernant respectivement la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pour de telles installations et ouvrages.

- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

- Les dispositifs techniques (pompe à chaleur, climatiseur...) sont à masquer, par des plantations ou un cadre ajouré par exemple.

## Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.
- Au niveau de l'alignement, les clôtures sont composées d'un mur d'1 mètre avec un garde-corps d'1 mètre .
- En limite séparative, les clôtures sont composées :
  - Soit d'un grillage simple ou doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un mur dans la limite de 2 mètres.

L'ensemble des prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres et verrières et aux constructions de type tunnel.

## **Article UH 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **Article UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).

## SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## SECTION IV – Conditions techniques particulières

### **Article UH 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article UH 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'activités économiques.

Elle correspond à la partie construite de la zone artisanale intercommunale des Royaux.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

- L'artisanat

- Les entrepôts

- Les constructions à usage commercial à condition d'être liées à une activité de production artisanale sur le site d'implantation et dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les constructions, installations, superstructures ou infrastructures techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

- Pour les constructions existantes à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60m<sup>2</sup> :

- L'extension dans la limite de 30% de la surface existante et dans la limite 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) ;

- Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total pour l'ensemble des annexes ;

- Les piscines liées à une habitation existante, dans la limite d'une par tènement.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### **Article UE 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- La création de nouveaux accès sur la RD53 est interdite. La desserte depuis la RD53 de la zone artisanale des Royaux est assurée exclusivement par la voirie interne ; aucun lot ne peut bénéficier d'un accès direct et privé depuis le RD53.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

##### Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

##### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

##### **En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :- -**

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>

- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha

- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha

- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **Article UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **Article UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement,

- soit en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

## **Article UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En limite avec la zone UC :**

- Les constructions doivent s'implanter à 10 mètres minimum des limites séparatives de cette zone.

**Dans les autres cas :**

- Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative

- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 5 mètres.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport à la limite séparative).

- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 3 mètres minimum de la limite.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

## **Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **Article UE 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7 maximum.  
La surface d'emprise au sol ne pourra excéder 70% du terrain.

## **Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 15 mètres.
- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 3 mètres.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementé.

## **Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Adaptation au terrain :

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre en remblai et déblai.
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes.

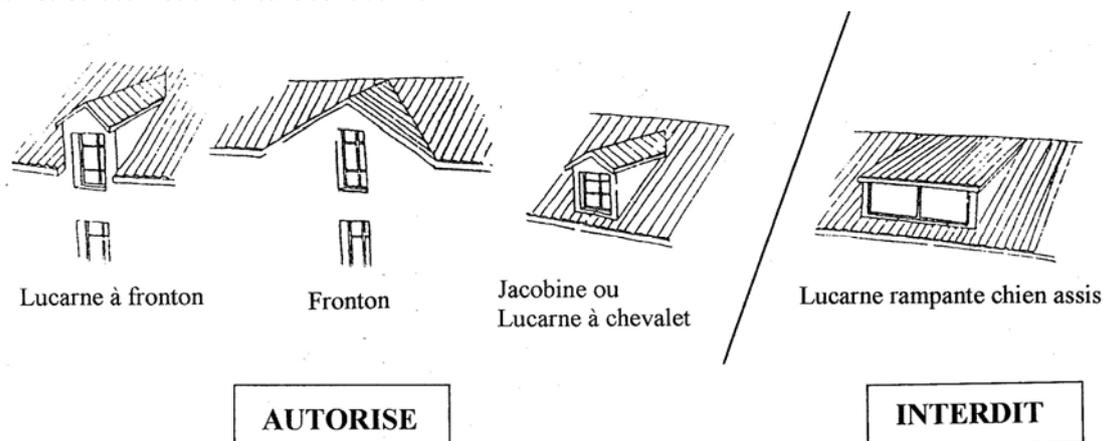
Pour les autres bâtiments le pourcentage de pente des toitures devra être inférieur à 30 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Il est préconisé de les végétaliser, dans le cadre de la bonne gestion des eaux pluviales.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les annexes et pour les volumes adossées au bâtiment principal.

## Commune de LENTIGNY - PLU - Règlement

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis). Par contre, les frontons, jacobines et lucarnes à frontons sont admis.



- Les toitures à 1 (hors toiture terrasse) ou 2 pans des bâtiments d'habitation, de leurs annexes et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique. Les autres bâtiments doivent être recouverts en couverture de couleur rouge brique.

### Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits et vêtements de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°11 du présent règlement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...
- Lorsqu'il existe un bâtiment existant ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

### Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

- Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions des paragraphes concernant respectivement la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pour de telles installations et ouvrages.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
- Les dispositifs techniques (pompe à chaleur, climatiseur...) sont à masquer, par des plantations ou un cadre ajouré par exemple.

### Les clôtures :

- Le long des voies, les clôtures seront composées de panneaux de grillage soudé de 1,80 mètre maximum de hauteur, fixés sur piquets métalliques de couleur verte ou sur piquet de bois clair de teinte naturelle.
- Les clôtures implantées en limite Ouest de la zone devront être doublées de bosquets ou de haies discontinues de type bocager, constituées d'essences végétales locales et diversifiées. Ces haies ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
- L'ensemble des clôtures espaces publics / espaces privés devra être bordé de haies ou de bosquets de type bocager, constituées d'essences végétales locales et diversifiées d'une hauteur de 2 mètres maximum.
- Les clôtures entre lots privés restent facultatives.

L'ensemble des prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres et verrières et aux constructions de type tunnel.

## **Article UE 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations présentes au sein de la zone, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Le stationnement des véhicules, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

## **Article UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Chaque terrain devra comporter au minimum 30% d'espaces verts.
- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).
- Les espaces situés entre l'alignement des voies et les bâtiments devront faire l'objet d'un grand soin de traitement. Des plantations d'arbres et d'arbustes accompagneront les bâtiments et autres installations afin d'absorber les volumes et de masquer les parties les moins esthétiques.

## SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## SECTION IV – Conditions techniques particulières

### **Article UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article UE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'activités économiques.

Elle correspond à un secteur à Beratard, en limite communale, pour permettre l'extension et le développement d'une entreprise implantée sur la commune voisine de Saint Alban-les-Eaux.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **Article UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

- L'artisanat

- L'industrie

- Les installations classées pour la protection de l'environnement

- Les bureaux

- Les entrepôts

- Les constructions à usage commercial à condition d'être liées à une activité de production artisanale sur le site d'implantation et dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les constructions, installations, superstructures ou infrastructures techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### **Article UF 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article UF 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

##### Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

##### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

##### **En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

##### **En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :-**

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la

parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **Article UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **Article UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.
- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

## **Article UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Limites séparatives extérieures à la zone :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 mètres.
- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

Limites séparatives à l'intérieur de la zone :

- Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 mètres.

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

## **Article UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## Article UF 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

## Article UF 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 18 mètres.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementé.

## Article UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

### Adaptation au terrain :

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre en remblai et déblai.
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

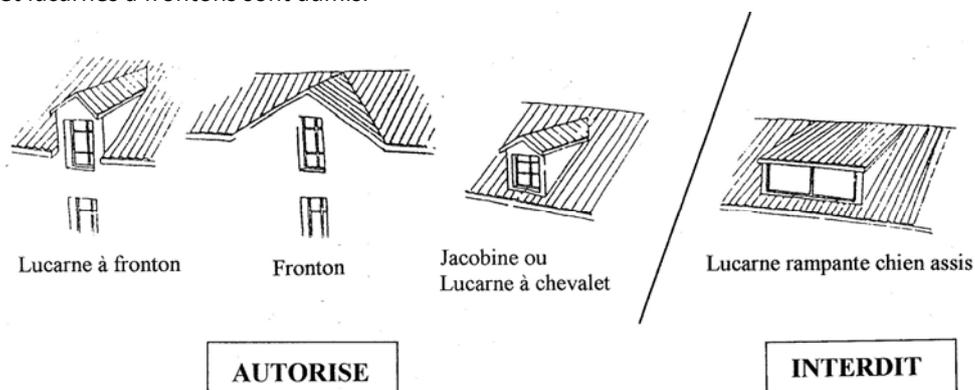
### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente inférieur à 30 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Il est préconisé de les végétaliser, dans le cadre de la bonne gestion des eaux pluviales.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les annexes et pour les volumes adossées au bâtiment principal.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis). Par contre, les frontons, jacobines et lucarnes à frontons sont admis.



- Les toitures doivent être recouvertes en couverture de couleur rouge brique.

## Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits et vêtements de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°11 du présent règlement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...
- Lorsqu'il existe un bâtiment existant ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

## Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

- Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions des paragraphes concernant respectivement la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pour de telles installations et ouvrages.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
- Les dispositifs techniques (pompe à chaleur, climatiseur...) sont à masquer, par des plantations ou un cadre ajouré par exemple.

## Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.
- Au niveau de l'alignement, les clôtures sont composées d'un mur d'1 mètre avec un garde-corps d'1 mètre .
- En limite séparative, les clôtures sont composées :
  - Soit d'un grillage simple ou doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un mur dans la limite de 2 mètres.

L'ensemble des prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres et verrières et aux constructions de type tunnel.

## **Article UF 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations présentes au sein de la zone, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Le stationnement des véhicules, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

## **Article UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).

# Commune de LENTIGNY - PLU - Règlement

- Les espaces situés entre l'alignement des voies et les bâtiments devront faire l'objet d'un grand soin de traitement. Des plantations d'arbres et d'arbustes accompagneront les bâtiments et autres installations afin d'absorber les volumes et de masquer les parties les moins esthétiques.

## SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## SECTION IV – Conditions techniques particulières

### **Article UF 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article UF 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### Caractère de la zone

La zone UL correspond à une zone dédiée aux équipements touristiques, sportifs, culturels et de loisirs.

### SECTION I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### **Article UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l’article 2.

#### **Article UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d’être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les installations, constructions et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif
- Les terrains de camping
- Les constructions à usage d’équipement collectif de types touristiques, sportifs, culturels et de loisirs
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les aménagements et extensions des constructions existantes
- Les annexes des constructions autorisées dans la zone

### SECTION II – Conditions de l’occupation des sols

#### **Article UL 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d’accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l’opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l’écoulement des eaux de la voie publique.

## Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article UL 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

### **En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

### **En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :-**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **Article UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **Article UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit à l'alignement
  - Soit en retrait de minimum 1 mètre de l'alignement.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 1 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 1 mètres.

## **Article UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 1 mètre

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes. Les dimensions du retrait peuvent être adaptés jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 1 mètres, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport à la limite séparative).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

## **Article UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **Article UL 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **Article UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

- La hauteur maximale est limitée à 12 mètres.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

## **Article UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

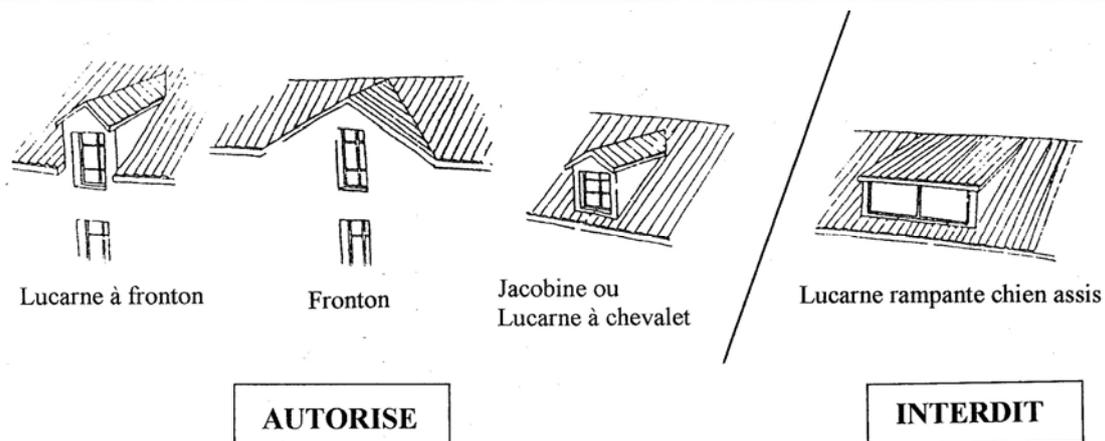
**Se reporter à la disposition générale n°12 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

### Adaptation au terrain :

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
  - Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre en remblai et déblai.
  - Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.
- Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes.
- Pour les autres bâtiments le pourcentage de pente des toitures devra être compris entre 15 et 60%.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Il est préconisé de les végétaliser, dans le cadre de la bonne gestion des eaux pluviales.
- Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les annexes et pour les volumes adossées au bâtiment principal.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis). Par contre, les frontons, jacobines et lucarnes à frontons sont admis.



- Les toitures à 1 (hors toiture terrasse) ou 2 pans des bâtiments d'habitation, de leurs annexes et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique. Les autres bâtiments doivent être recouverts en couverture de couleur rouge brique.

#### Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits et vêtements de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°11 du présent règlement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...
- Lorsqu'il existe un bâtiment existant ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

#### Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

- Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions des paragraphes concernant respectivement la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pour de telles installations et ouvrages.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
- Les dispositifs techniques (pompe à chaleur, climatiseur...) sont à masquer, par des plantations ou un cadre ajouré par exemple.

#### Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.
- Au niveau de l'alignement, les clôtures sont composées d'un mur d'1 mètre avec un garde-corps d'1 mètre .
- En limite séparative, les clôtures sont composées :
  - Soit d'un grillage simple ou doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un mur dans la limite de 2 mètres.

L'ensemble des prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres et verrières et aux constructions de type tunnel.

## **Article UL 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **Article UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).

## **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## **SECTION IV – Conditions techniques particulières**

### **Article UL 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article UL 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dédiée principalement aux activités commerciales et de services.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article US 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les constructions, installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2.

#### **Article US 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; *la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.*
- Les installations, constructions et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif
- L'extension des bâtiments à usage commercial existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 400m<sup>2</sup> de surface de plancher (existant + extensions).
- Pour les bâtiments à usage commercial de plus de 900 m<sup>2</sup> d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU, le ou les extension(s) sont également possibles, dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les parcs de stationnement ouvert au public.
- Les constructions annexes (sauf piscine) liées aux habitations existantes ou aux activités admises sur la zone.

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### **Article US 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- La création de nouveaux accès sur la RD53 est interdite.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.

-Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

## Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **Article US 4 : DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

### Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

### **En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

### **En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :-**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **Article US 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **Article US 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 1 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

## **Article US 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative si leur hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance supérieure ou égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieur à 5 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes. Les dimensions du retrait peuvent être adaptés jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite séparative.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport à la limite séparative).
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

## **Article US 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **Article US 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7 maximum.  
La surface d'emprise au sol ne pourra excéder 70% du terrain.

## **Article US 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 10 mètres.
- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 3 mètres.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementé.

## **Article US 11 : ASPECT EXTERIEUR**

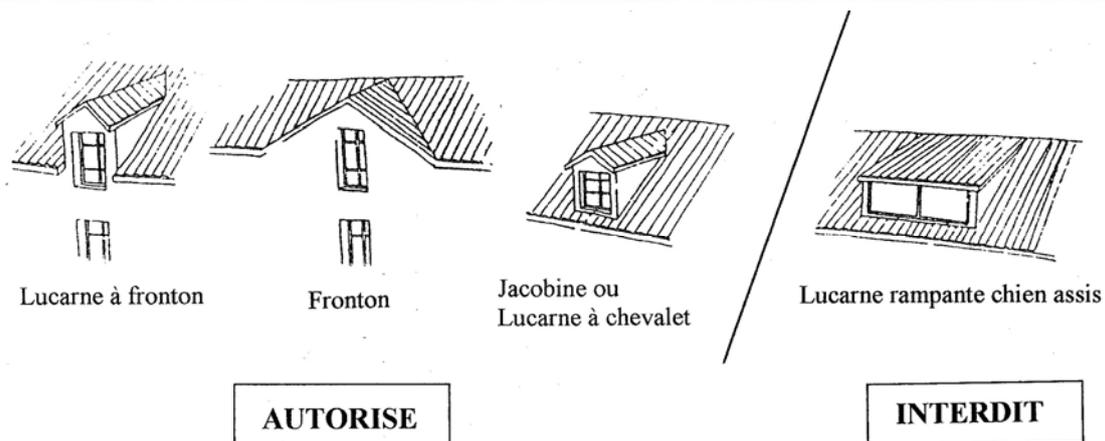
**Se reporter à la disposition générale n°12 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

### Adaptation au terrain :

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
  - Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre en remblai et déblai.
  - Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.
- Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes.
- Pour les autres bâtiments le pourcentage de pente des toitures devra être compris entre 15 et 60%.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Il est préconisé de les végétaliser, dans le cadre de la bonne gestion des eaux pluviales.
- Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les annexes et pour les volumes adossées au bâtiment principal.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis). Par contre, les frontons, jacobines et lucarnes à frontons sont admis.



- Les toitures à 1 (hors toiture terrasse) ou 2 pans des bâtiments d'habitation, de leurs annexes et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique. Les autres bâtiments doivent être recouverts en couverture de couleur rouge brique.

#### Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits et vêtements de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°11 du présent règlement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...
- Lorsqu'il existe un bâtiment existant ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

#### Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

- Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions des paragraphes concernant respectivement la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pour de telles installations et ouvrages.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
- Les dispositifs techniques (pompe à chaleur, climatiseur...) sont à masquer, par des plantations ou un cadre ajouré par exemple.

#### Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.
- Au niveau de l'alignement, les clôtures sont composées d'un mur d'1 mètre avec un garde-corps d'1 mètre.
- En limite séparative, les clôtures sont composées :
  - Soit d'un grillage simple ou doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un mur dans la limite de 2 mètres.

L'ensemble des prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres et verrières et aux constructions de type tunnel.

## **Article US 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il doit être prévu les surfaces nécessaires :
  - à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison,
  - aux véhicules de service,
  - aux véhicules du personnel,
  - aux véhicules des visiteurs.

## **Article US 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).

## SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article US 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## SECTION IV – Conditions techniques particulières

### **Article US 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article US 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques. Elle peut être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et en respectant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Elle correspond notamment à la zone artisanale intercommunale des Royaux.

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **Article AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- L'artisanat
- Les entrepôts
- Les constructions à usage commercial à condition d'être liées à une activité de production artisanale sur le site d'implantation et dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions, installations, superstructures ou infrastructures techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

### SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

#### **Article AUE 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article AUe 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

##### Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

##### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

##### **En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
  - 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
  - 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
  - 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
  - 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :-**

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **Article AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **Article AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent s'implanter :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

## **Article AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter
  - Soit en limite séparative
  - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 5 mètres.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport à la limite séparative).

Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

## **Article AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

## **Article AUe 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,7 maximum.  
La surface d'emprise au sol ne pourra excéder 70% du terrain.

## **Article AUe 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 15 mètres.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, sous réserve de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementé.

## **Article AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Adaptation au terrain :

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre en remblai et déblai.
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

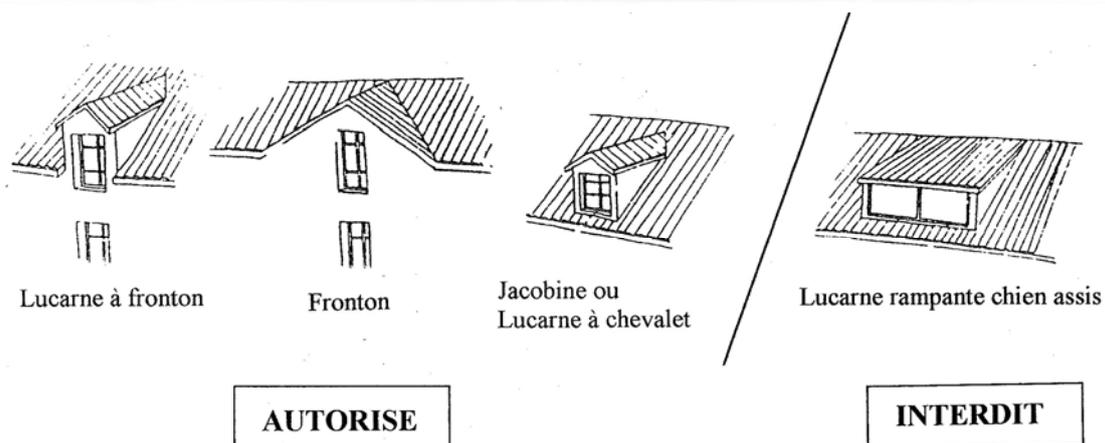
### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente inférieur à 30 %.

Les toitures terrasses sont autorisées. Il est préconisé de les végétaliser, dans le cadre de la bonne gestion des eaux pluviales.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les annexes et pour les volumes adossées au bâtiment principal.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis). Par contre, les frontons, jacobines et lucarnes à frontons sont admis.



- Les toitures doivent être recouvertes en couverture de couleur rouge brique.

#### Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits et vêtements de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°10 du présent règlement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...
- Lorsqu'il existe un bâtiment existant ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

#### Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

- Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions des paragraphes concernant respectivement la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pour de telles installations et ouvrages.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
- Les dispositifs techniques (pompe à chaleur, climatiseur...) sont à masquer, par des plantations ou un cadre ajouré par exemple.

#### Les clôtures :

- Le long des voies, les clôtures seront composées de panneaux de grillage soudé de 1,80 mètre maximum de hauteur, fixés sur piquets métalliques de couleur verte ou sur piquet de bois clair de teinte naturelle.
- Les clôtures implantées en limite Ouest de la zone devront être doublées de bosquets ou de haies discontinues de type bocager, constituées d'essences végétales locales et diversifiées. Ces haies ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres.
- L'ensemble des clôtures espaces publics / espaces privés devra être bordé de haies ou de bosquets de type bocager, constituées d'essences végétales locales et diversifiées d'une hauteur de 2 mètres maximum.
- Les clôtures entre lots privés restent facultatives.

# Commune de LENTIGNY - PLU - Règlement

L'ensemble des prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres et verrières et aux constructions de type tunnel.

## **Article AUe 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations présentes au sein de la zone, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Le stationnement des véhicules, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

## **Article AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Chaque terrain devra comporter au minimum 30% d'espaces verts.
- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).
- Les espaces situés entre l'alignement des voies et les bâtiments devront faire l'objet d'un grand soin de traitement. Des plantations d'arbres et d'arbustes accompagneront les bâtiments et autres installations afin d'absorber les volumes et de masquer les parties les moins esthétiques.

## SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## SECTION IV – Conditions techniques particulières

### **Article AUe 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article AUe 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET AP

### Caractère de la zone

La zone agricole est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où le développement de l'agriculture est favorisé.

La zone A comporte un sous-secteur Ap, zone agricole visant à protéger les terres inscrites dans le périmètre AOC « Côte Roannaise ».

### SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### **Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### En zone A :

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions, installations et utilisations du sol, à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires aux coopératives d'utilisation du matériel agricole.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être strictement nécessaires à une exploitation agricole, dans la limite de 130 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors annexe).
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante, dans le cadre de l'aménagement et la restauration de bâtiments existants.

##### En zones A et Ap :

- Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre des articles L151-23 et R123-11 i du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien des cours d'eau, les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les secteurs humides, ainsi que les travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- L'adaptation, la réfection des constructions existantes.
- Pour les constructions existantes à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 60m<sup>2</sup> :
  - L'extension dans la limite de 30% de la surface existante et dans la limite 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ;
  - Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d'habitation, et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total pour l'ensemble des annexes ;
  - Les piscines liées à une habitation existante, dans la limite d'une par tènement, et dans la limite d'une superficie du bassin de baignade de 50 m<sup>2</sup> maximum ou de 250 m<sup>2</sup> maximum dans le cadre d'une piscine naturelle.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage pour une vocation artisanale.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### **Article A 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.
- L'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

- En l'absence de réseau public collectif, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

## Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

### **En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>

- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha

- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha

- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

### **En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :-**

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>

- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha

- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha

- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **Article A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **Article A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).
- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

## **Article A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative si la hauteur en limite est inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport à la limite séparative).
- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 3 mètres minimum de la limite.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

## **Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions annexes et piscines doivent être implantées à moins de 20 m d'un point de la construction principale à usage d'habitation.

## **Article A 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

- La hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 3 mètres.
- La hauteur maximale pour les constructions agricole est limitée à 15 mètres.
- La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite.

- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, à condition de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Toutes ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

## Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR

**Se reporter à la disposition générale n°12 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.**

### Adaptation au terrain :

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
- Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre en remblai et déblai.
- Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.

Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

### Toitures

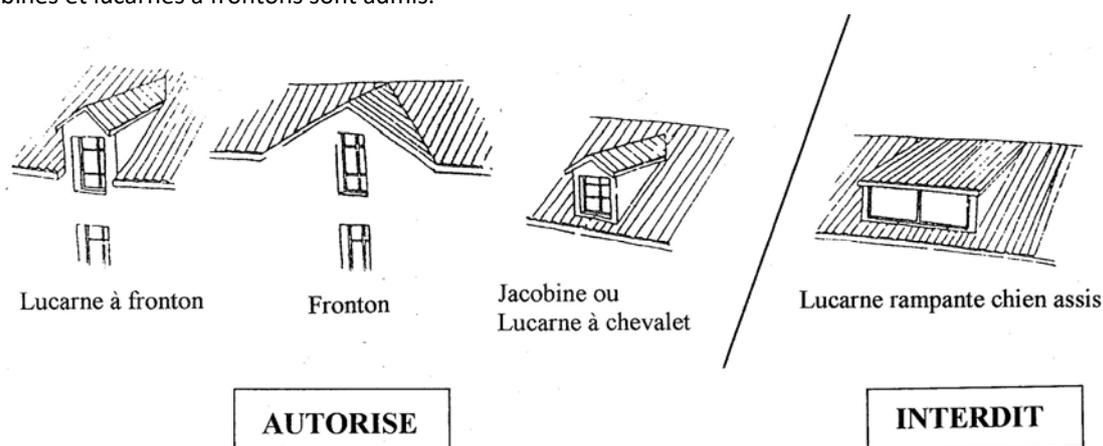
- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes.

Pour les autres bâtiments le pourcentage de pente des toitures devra être compris entre 15 et 60%.

Les toitures terrasses sont autorisées. Il est préconisé de les végétaliser, dans le cadre de la bonne gestion des eaux pluviales.

Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les annexes et pour les volumes adossées au bâtiment principal.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis). Par contre, les frontons, jacobines et lucarnes à frontons sont admis.



- Les toitures à 1 (hors toiture terrasse) ou 2 pans des bâtiments d'habitation, de leurs annexes et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique.

Les autres bâtiments doivent être recouverts en couverture de couleur rouge brique ou de couleur grise. Des matériaux translucides pour l'éclairage sont admis.

## Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits et vêtements de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°11 du présent règlement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...
- Lorsqu'il existe un bâtiment existant ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

## Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

- Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions des paragraphes concernant respectivement la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pour de telles installations et ouvrages.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
- Les dispositifs techniques (pompe à chaleur, climatiseur...) sont à masquer, par des plantations ou un cadre ajouré par exemple.

## Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.
- Au niveau de l'alignement, les clôtures sont composées d'un mur d'1 mètre avec un garde-corps d'1 mètre .
- En limite séparative, les clôtures sont composées :
  - Soit d'un grillage simple ou doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un mur dans la limite de 2 mètres.

L'ensemble des prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres et verrières et aux constructions de type tunnel.

## **Article A 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations présentes au sein de la zone, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **Article A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).

# Commune de LENTIGNY - PLU - Règlement

- Les haies repérées sur le plan de zonage au titre des articles L151-19, L151-23 et R123-11i du code de l'urbanisme doivent être préservées. En cas de création d'un accès ou en cas de problème sanitaire des végétaux, les haies peuvent être supprimées à condition de les remplacer à l'équivalent en nombre et en essences végétales.

## SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## SECTION IV – Conditions techniques particulières

### **Article A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **Article A 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## **TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

### SECTION I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

#### **Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l’article 2 sont interdites.

#### **Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### Zone N :

- Dans les secteurs humides délimités au plan de zonage au titre des articles L151-23 et R123-11 i du code de l’urbanisme, seuls sont autorisés les travaux liés à l’entretien des cours d’eau, les travaux qui contribuent à préserver ou à restaurer les secteurs humides, ainsi que les travaux, constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d’intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- L’adaptation, la réfection des constructions existantes.
- Pour les constructions existantes à usage d’habitation d’une surface de plancher supérieure ou égale à 60m<sup>2</sup> :
  - L’extension dans la limite de 30% de la surface existante et dans la limite 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension) et à condition de ne pas compromettre l’activité agricole ;
  - Les annexes (hors piscine) des constructions à usage d’habitation, et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d’emprise au sol au total pour l’ensemble des annexes ;
  - Les piscines liées à une habitation existante, dans la limite d’une par tènement, et dans la limite d’une superficie du bassin de baignade de 50 m<sup>2</sup> maximum ou de 250 m<sup>2</sup> maximum dans le cadre d’une piscine naturelle.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage pour une vocation d’habitat et/ou d’hébergement touristique.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

### **Article N 3 : ACCES ET VOIRIE**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

#### Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.
- Toute opération doit générer le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des services de collecte des ordures ménagères, conformément aux réglementations en vigueur.
- Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au passage du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des ordures ménagères.
- Les voies en impasse desservant plus de deux constructions doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.
- L'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage, source, forage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, en respectant les conditions réglementaires en vigueur.

#### Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine non domestique dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.
- En l'absence de réseau public collectif, un dispositif d'assainissement non collectif est imposé, adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain, selon la réglementation en vigueur et le zonage d'assainissement.

## Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

### **En zone sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :**

- Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 5l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

### **En zone peu sensible (se reporter à l'annexe n°2 du présent règlement et à la pièce n°8 du dossier de PLU) :-**

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales, sur la parcelle. Les eaux pluviales doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans.

- Dans le cas où l'infiltration totale des eaux pluviales est impossible, les excédents d'eau seront stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m<sup>2</sup>
- 10l/s/ha avec un minimum de 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il est démontré qu'un raccordement au fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

## **Article N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Se reporter à la disposition générale n°10 concernant les prescriptions liées à la présence de routes départementales.**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres de l'alignement de la voie et emprises publiques.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (sans rapprochement par rapport à l'alignement).

- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- L'implantation des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 mètres.

## **Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter :
  - Soit en limite séparative si la hauteur en limite est inférieure ou égale à 4 mètres à l'égout ou à l'acrotère
  - Soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 mètres.

La règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans les propriétés contiguës, et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes est autorisée à moins de 5 mètres, à condition de respecter la distance existante (pas de rapprochement par rapport à la limite séparative).
- Le nu intérieur du bassin de la piscine sera implanté à 3 mètres minimum de la limite.
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

## **Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions annexes et piscines doivent être implantées à moins de 20 m d'un point de la construction principale à usage d'habitation.

## **Article N 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé.

## **Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.
- La hauteur maximale des annexes à l'habitation est limitée à 3 mètres.
- La hauteur des constructions implantées en limite séparative est limitée à 4 mètres sur limite.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à celles énoncées précédemment sont autorisées, à condition de respecter la hauteur existante.
- La hauteur des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Toutes ces hauteurs ne doivent pas compromettre la protection des cônes de vue, repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sur le plan de zonage.

## Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR

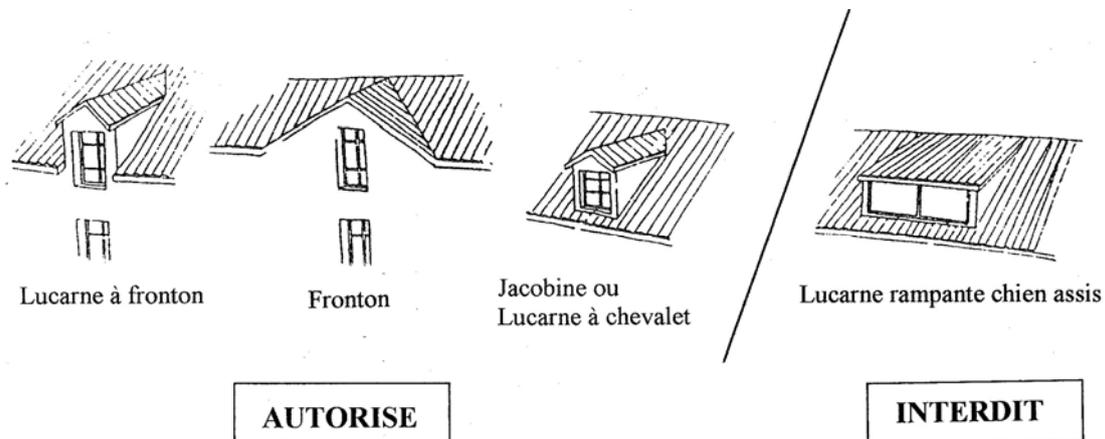
Se reporter à la disposition générale n°12 concernant les prescriptions liées aux éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage.

### Adaptation au terrain :

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
  - Sur terrain en pente (terrains d'une pente supérieure à 15%), les mouvements de terre doivent s'effectuer en respectant un équilibre en remblai et déblai.
  - Sur terrain plat (terrains d'une pente inférieure à 15%), les buttes de terre supérieures à 1 mètre de hauteur sont interdites.
- Les pentes de terre ne devront pas excéder 15 % en plus du terrain naturel.

### Toitures

- Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, au pourcentage de pente compris entre 30 et 60% pour les bâtiments d'habitations et leurs annexes.
- Pour les autres bâtiments le pourcentage de pente des toitures devra être compris entre 15 et 60%.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Il est préconisé de les végétaliser, dans le cadre de la bonne gestion des eaux pluviales.
- Les toitures à une seule pente sont autorisées pour les annexes et pour les volumes adossées au bâtiment principal.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (type chiens assis). Par contre, les frontons, jacobines et lucarnes à frontons sont admis.



- Les toitures à 1 (hors toiture terrasse) ou 2 pans des bâtiments d'habitation, de leurs annexes et des bâtiments présentant une continuité bâtie avec eux, sont obligatoirement en tuile de teinte rouge brique.
- Les autres bâtiments doivent être recouverts en couverture de couleur rouge brique.

### Façades :

- Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels (pierre, bois,...), les enduits et vêtements de façades doivent respecter les couleurs du nuancier présent en disposition générale n°11 du présent règlement.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés,...
- Lorsqu'il existe un bâtiment existant ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes devront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant.

## Installations et ouvrages en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables :

- Ils seront admis dans la mesure où ils s'intègrent aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Les dispositions des paragraphes concernant respectivement la couleur des toitures et la couleur des façades ne s'appliquent pour de telles installations et ouvrages.
- Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.
- Les dispositifs techniques (pompe à chaleur, climatiseur...) sont à masquer, par des plantations ou un cadre ajouré par exemple.

## Les clôtures :

- La hauteur maximum des clôtures est fixée à 2 mètres en bordure de voies publiques ou privées.
- Au niveau de l'alignement, les clôtures sont composées d'un mur d'1 mètre avec un garde-corps d'1 mètre .
- En limite séparative, les clôtures sont composées :
  - Soit d'un grillage simple ou doublé d'une haie végétale ;
  - Soit d'un mur dans la limite de 2 mètres.

L'ensemble des prescriptions présentées ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions, installations, infrastructures et superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectif.

D'autres type de formes, pentes et couleurs que celles indiquées ci-avant sont autorisées pour :

- Les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques ou autres) à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- Les vérandas, piscines et couvertures de piscines, serres et verrières et aux constructions de type tunnel.

## **Article N 12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations présentes au sein de la zone, et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **Article N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les surfaces laissées libre de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées.
- Les plantations doivent être d'essences locales et variées (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe).
- Les haies repérées sur le plan de zonage au titre des articles L151-19, L151-23 et R123-11i du code de l'urbanisme doivent être préservées. En cas de création d'un accès ou en cas de problème sanitaire des végétaux, les haies peuvent être supprimées à condition de les remplacer à l'équivalent en nombre et en essences végétales.

## SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

### **Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

## SECTION IV – Conditions techniques particulières

### **Article N 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **Article N 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

# ANNEXES

# ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES RECOMMANDÉES PAR LE CONSEIL DEPARTEMENTAL

## Fiche des essences végétales recommandées pour Lentigny

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Conseil général de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

### Les Essences locales à privilégier

#### ➤ Arbres à haut jet :

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Tilleul (*Tilia platyphyllos*)

#### ➤ Arbres bas ou arbres recépés :

- Bouleau (*Betula verrucosa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Châtaigner (*Castanea sativa*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)
- Poirier commun (*Pyrus pyraeaster*)
- Alisier blanc (*Sorbus aria*)

#### ➤ Arbustes :

- Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*)
- Aubépine (*Craetaegus monogyna*)
- Camérisier (*Lonicera xylosteum*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Genêt des teinturiers (*Genista tinctoria*)
- Groseillier à maquereau (*Ribes uva crispa*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Pommier sauvage (*Malus sylvestris*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)

## ANNEXE 2 : NOTICE EXPLICATIVE SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES (ROANNAISE DE L'EAU)

### NOTICE EXPLICATIVE GESTION DES EAUX PLUVIALES

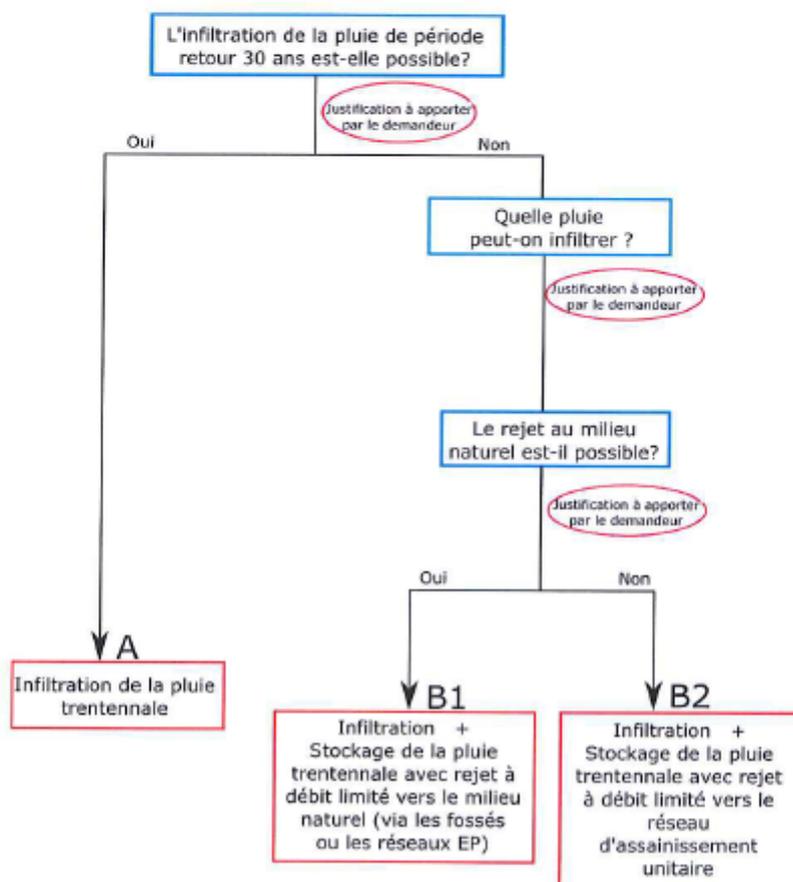
#### 1. LE ZONAGE PLUVIAL - POURQUOI ?

L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings, les rues diminue l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Le réseau de Roannaise de l'eau est saturé et ne peut plus accepter toutes les eaux de pluie. Lors des pluies importantes, le réseau déverse les eaux usées vers le milieu naturel et les stations d'épuration qui ne sont pas prévues pour récupérer des gros volumes d'eau, ne traitent plus suffisamment les eaux usées.

Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

#### 2. ZONE SENSIBLE



- Projet dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

**Tabl. 1 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare - Zones sensibles**

Surface considérée (m <sup>2</sup> )	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$1 \text{ m}^2 < S_{\text{imp}} \leq 300 \text{ m}^2$	2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement Ou : $V = S_{\text{imp}} \times 0,04$ <sup>(1)</sup>
$300 \text{ m}^2 < S_{\text{totale}}$	5 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement

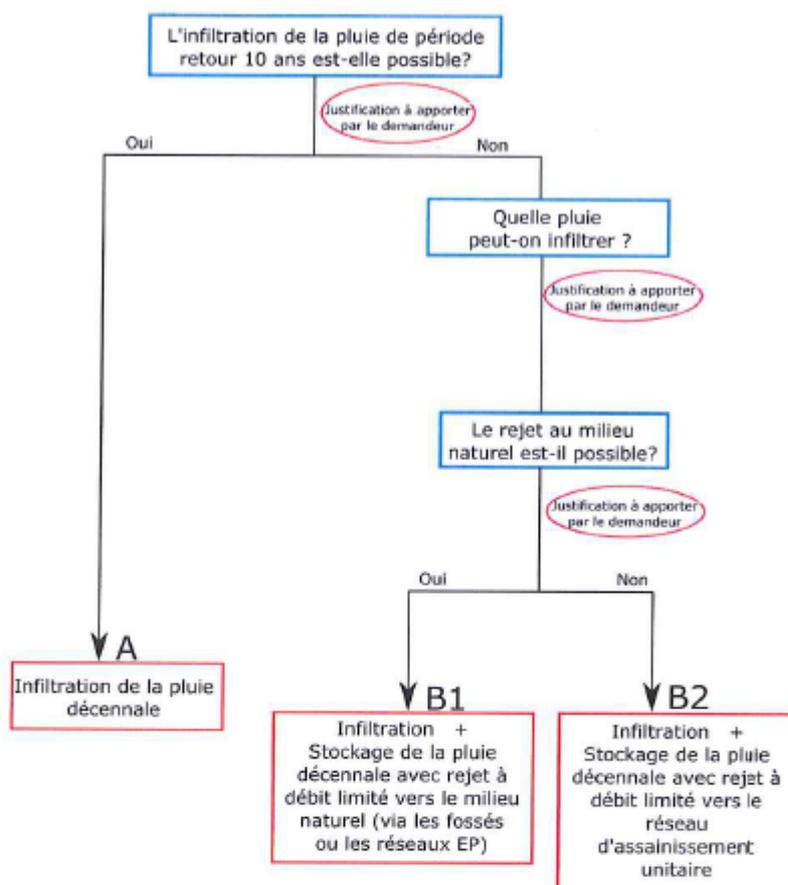
<sup>(1)</sup>Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m<sup>2</sup> imperméabilisé.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

**Tabl. 2 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare - Zones sensibles**

Surface considérée (m <sup>2</sup> )	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
$S_{\text{totale}} < 20 \text{ ha}$	5 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement
$S_{\text{totale}} \geq 20 \text{ ha}$	1 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement

3. ZONE PEU SENSIBLE



- Projet dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

**Tabl. 3 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones peu sensibles**

Surface considérée (m <sup>2</sup> )	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (Infiltration + rétention)
1 m <sup>2</sup> < S <sub>imp</sub> ≤ 300 m <sup>2</sup>	2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S <sub>imp</sub> x 0,03 <sup>(1)</sup>
300 m <sup>2</sup> < S <sub>totale</sub>	10 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement

<sup>(1)</sup>Ce dimensionnement standard correspondant à une pluie décennale d'1h.

- Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

**Tabl. 4 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones peu sensibles**

Surface considérée (m <sup>2</sup> )	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S <sub>totale</sub> < 20 ha	5 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement
S <sub>totale</sub> ≥ 20 ha	1 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement

#### 4. COMMENT CONCEVOIR LE DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les éléments ci-dessous ne sont qu'une proposition aux particuliers pour simplifier la mise en place des ouvrages et ainsi éviter la réalisation d'une étude hydraulique dans le cas d'aménagement de petites surfaces.

##### **CAS 1 – Mon sol est un sol perméable : sol sableux par exemple**

Toutes les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle jusqu'à une pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans pour une zone sensible.

##### **CAS 2 – Mon sol est un sol peu perméable : sol argileux, rocheux**

Je dois :

- **Infiltrer les 10 premiers millimètres** de pluie sur mon terrain
- Puis, **retenir l'eau de la pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans en zone sensible, avant de la rejeter** au milieu naturel. En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, le rejet se fera au réseau d'assainissement.

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée : **K = 5.10<sup>-7</sup> m/s.**

##### **Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm**

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

$$V_{inf} = S_{imp} \times 0,01$$

- o V<sub>inf</sub> : Volume d'infiltration en m<sup>3</sup>
- o S<sub>imp</sub> : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

##### **Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration**

La surface de fond de l'ouvrage correspond à la surface nécessaire pour que la pluie s'infilte correctement dans le sol. Le tableau suivant présente les surfaces à mettre en place en fonction du volume à infiltrer et du temps de vidange.

Ainsi, avec la valeur proposée de  $5.10^{-7}$  m/s, les surfaces de fond des ouvrages (m<sup>2</sup>) sont :

Volume à infiltrer (m3) Temps de vidange (jour)	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	2	2,5	3
1	6 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
2	3 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
3	2 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
4	1,5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>
6	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
8	1 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
10	0,5 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :

- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite,
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

### **Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement**

- En zone sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,03$$

Avec :

- $V_{rét}$  : Volume de rétention en m<sup>3</sup>
- $S_{imp}$  : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

- En zone peu sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,02$$

Avec :

- $V_{rét}$  : Volume de rétention en m<sup>3</sup>
- $S_{imp}$  : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

**Les débits de fuite des ouvrages de rétention sont définis dans le règlement.**

## 5. UN CAS CONCRET

- Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m<sup>2</sup> située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en zone sensible. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m<sup>2</sup>.

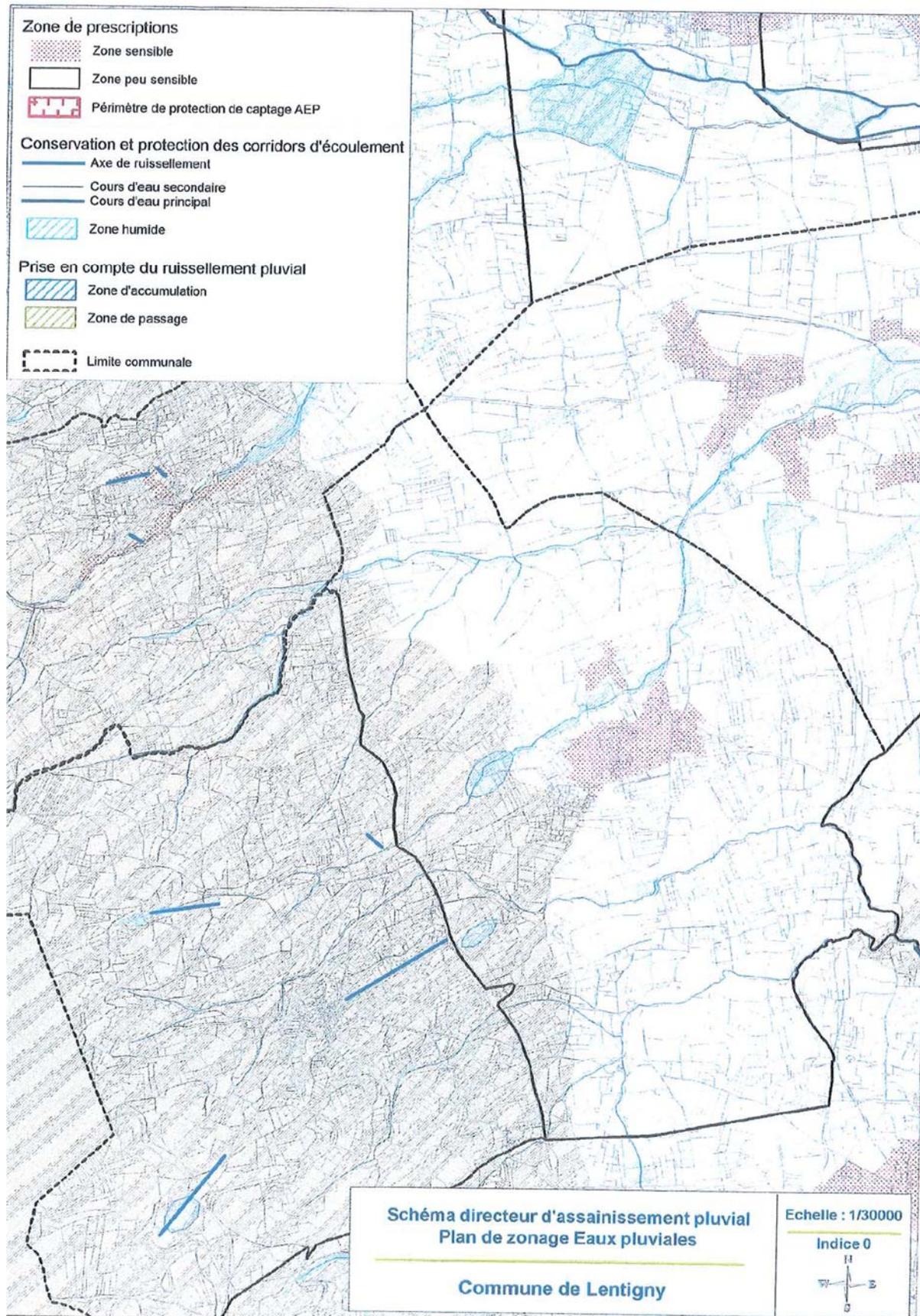
Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide de donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de  $K = 1.10^{-6}$  m/s.

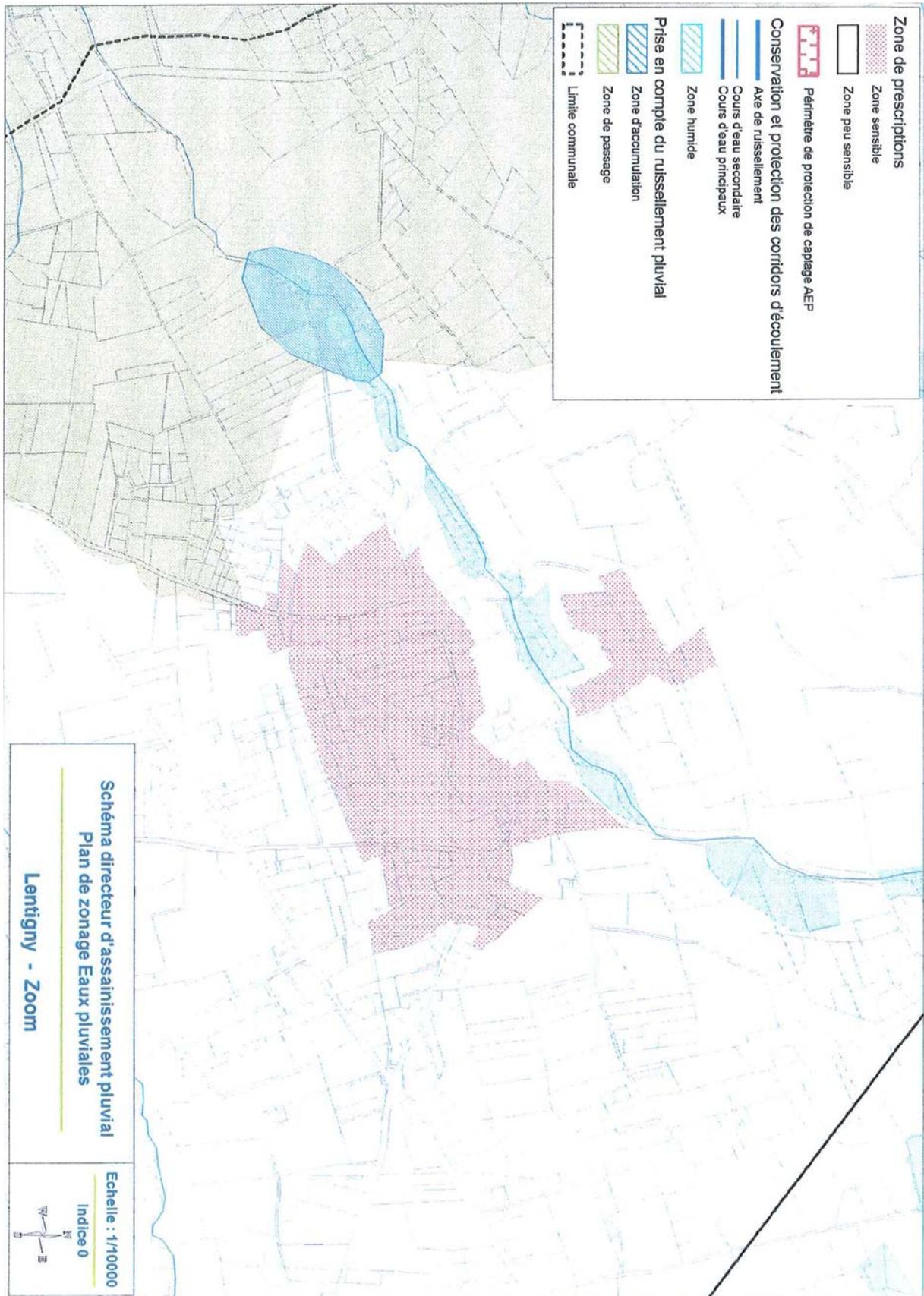
*Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.*

*Si son sol infiltre à  $1.10^{-6}$  m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de 1,5 m<sup>3</sup> et le fond de l'ouvrage aura une surface de 3,5 m<sup>2</sup> car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité  $K = 5.10^{-7}$  m/s aurait été de 7 m<sup>2</sup>).*

*Son ouvrage d'infiltration sera couplé par un bassin de rétention de 3 m<sup>3</sup> avec un rejet à débit limité de 2 l/s.*

# Commune de LENTIGNY - PLU - Règlement







## ANNEXE 3 : GLOSSAIRE

---

Ces définitions sont données à titre informatif.

**Adaptation :**

L'adaptation consiste à autoriser des travaux de confort, de commodité, de mise aux normes, comme par exemple la création d'ouverture.

**Affouillement :**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

**Alignement :**

*Article L.111-1 et L.112-1 du code de la voirie routière :*

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

**Aménagement :**

Tout travaux, même créateur de surface de plancher, n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant ni la destination de la construction

**Annexe :**

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente, mais indépendante de la construction principale (séparée physiquement de la construction principale).

*Liste non-exhaustive d'annexes à l'habitation : abri de jardin, garage et espaces de stationnement, appentis, piscine, bûcher.*

**Changement de destination :**

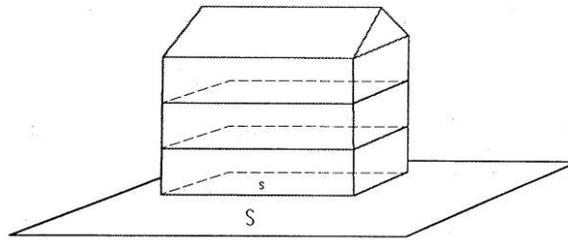
Le changement de destination consiste à transformer, avec ou sans travaux, une construction existante en une autre destination, vocation (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation forestière ou agricole, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectifs).

## **Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

$$CES = s/S$$



Pour ce qui concerne la zone AUe l'emprise au sol autorisée intègre en plus des surfaces projetées au sol des bâtiments l'ensemble des surfaces imperméabilisées affectées au stationnement des véhicules (les voies d'accès ne sont cependant pas comptabilisées dans cette emprise).

## **Dépôts de véhicules**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

## **Exhaussement**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si hauteur excède 2 mètres.

## **Extension**

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante, de façon physiquement liée (pour un usage quelconque). C'est un agrandissement d'une construction existante. L'extension suppose un lien avec la construction initiale par un élément physique, par exemple un auvent, une surélévation, l'ajout d'un bâtiment accolé au bâtiment initial, mais cette extension ne doit pas aller jusqu'à créer une nouvelle construction.

## **Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel avant tout travaux (affouillement ou exhaussement notamment) jusqu'à l'égout de toiture pour les toitures à pente ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de hauteur.

## **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux unités foncières sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

## **Réfection**

La réfection d'une construction existante consiste à permettre le réaménagement d'une construction en mauvais état, sans aller jusqu'à sa reconstruction. La construction existante doit avoir une certaine consistance, sinon il s'agira d'une nouvelle construction. Cette notion est proche de celle de l'adaptation, c'est pourquoi les

deux notions sont souvent visées ensemble. Des travaux qui n'ont pas pour effet de modifier les dimensions ou l'aspect général ou la destination de la construction constituent une adaptation et réfection d'une construction existante.

## **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surface de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **Tènement :**

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.