

zone U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant dans le chapitre 1 du règlement du PLU.

Rappel :

- La zone **UA** qui correspond au bâti ancien de Tremblecourt.
- La zone urbaine **UB** qui correspond aux extensions urbaines récentes sous la forme pavillonnaire. Une partie de la zone UB sur le chemin de Rosières fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Section 1

Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

ARTICLE U1 : occupations et utilisation du sol interdites

1.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone U

Sont interdits :

- Tout type d'installation et de construction qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'une zone à vocation principale d'habitation.
- Les extensions des constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage agricole, aussi bien bâtiments d'exploitation que les annexes liées à cette activité.
- Les constructions à usage forestier.
- Les terrains de camping, de caravanage, les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules à l'état d'épave, ainsi que les décharges d'ordures.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

ARTICLE U2 : occupations et utilisation du sol autorisées et soumises à des conditions particulières

2.1. Les dispositions applicables à l'ensemble de la zone U

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les constructions à vocation d'habitation et leurs annexes à condition de respecter les dispositions énoncées aux articles 3 à 16.
- Les constructions, extensions et réfections à usage d'équipements ouverts au public à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions, extensions et réfections à usage artisanal, industriel, commercial, hôtelier, de bureau ou de service à condition d'être compatibles avec l'environnement et la vocation principale de la zone.
- Les constructions destinées aux entrepôts à condition qu'ils soient annexés à une construction autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles répondent aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité des habitations,
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (bruit, incendie, explosion,...),
 - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les aires de jeux, de sports, de repos et de détente ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.

Sont autorisées et soumises à conditions particulières :

- Les dépôts divers à condition qu'ils soient directement liés aux occupations professionnelles de la zone – sans aggraver la situation existante - et qu'ils ne compromettent ni la qualité de l'environnement naturel et paysager, ni l'accessibilité et la sécurité de la voie publique.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition de proposer un traitement végétal pour une intégration paysagère dans le site.
- Le stationnement isolé de caravanes à condition de mettre en place un écran végétal visant à minimiser l'impact paysager.

2.2. Les dispositions particulières à la zone UB concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation

Tout nouveau projet devra respecter les préconisations fixées par l'OAP dont le périmètre est reporté sur le document de zonage.

Section 2

Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE U3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée :

- soit directement sur rue,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou par une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile et la sécurité des

biens et des personnes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.

3.2. Voirie

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :

- correspondre à la destination de la construction,
- permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants,
- satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE U4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée indépendamment au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

4.2.1 eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Si le réseau, ainsi que l'ensemble de ses composantes (station d'épuration...), ne peuvent admettre la nature des effluents produits, un pré-traitement sera exigé du pétitionnaire.

En l'absence de tout réseau d'assainissement de type collectif ou en cas d'impossibilité technique majeure de raccordement au réseau collectif, un dispositif conforme à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement non collectif doit être réalisé sur le terrain d'assiette du projet. Celui-ci doit être conçu de manière à pouvoir être raccordé au système public quand celui-ci sera mis en place.

Les branchements sont réalisés selon les modalités techniques et financières fixées par la réglementation en vigueur et sont à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 eaux pluviales

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales, aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries. Les eaux pluviales de la voirie privée ne devront pas être dirigées sur la voie publique.

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur leur terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...), sauf impératifs techniques avérés. Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau de type étang sont soumis à la réglementation spécifique en vigueur. Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, de type bassin de rétention, sont également autorisés.

Lorsqu'un réseau collectif d'eaux pluviales existe, et en cas d'impossibilité technique de pouvoir

infiltrer les eaux pluviales sur la propriété, celles-ci doivent y être dirigées.

4.3. Réseaux secs

Les nouvelles installations en matière de réseaux secs (électricité, téléphonie, télédistribution, fibre) doivent être réalisées en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE U5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

ARTICLE U6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et aux emprises existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générale, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

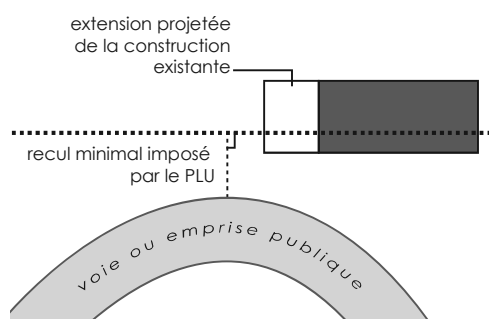
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition du retrait avec le domaine public.

6.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé à condition qu'ils ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

- Les règles définies pour chacune des zones urbaines ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé

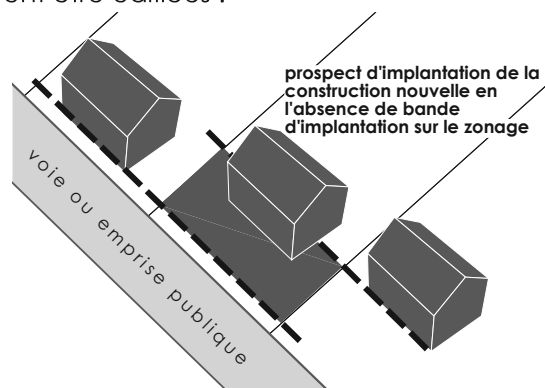


6.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

Les constructions nouvelles – hormis les annexes – doivent être édifiées :

- Soit dans la bande d'implantation reportée sur le document de zonage.
- Soit, lorsqu'il n'y a pas de bande d'implantation définie, pas plus en avant que la maison la plus avancée et pas plus loin que la maison la plus reculée sur les parcelles contiguës, ou entre les deux.

réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public en l'absence de bande d'implantation



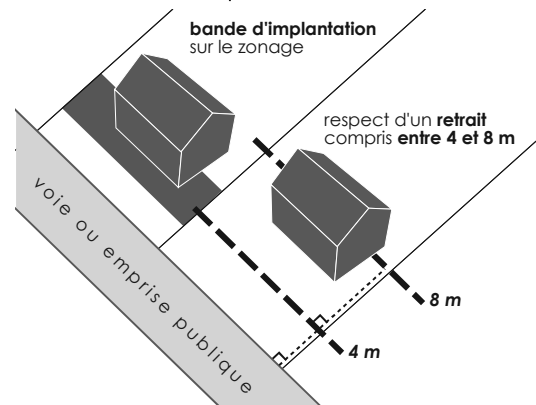
Les annexes doivent être implantées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsque la façade sur rue est occupée sur toute sa largeur, et à condition que ces constructions ne présentent pas une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

Lorsque la façade sur rue n'occupe pas toute la largeur de l'unité foncière, les annexes peuvent être implantées sur l'ensemble de la parcelle, sans toutefois pouvoir être édifiées sur le devant de la construction principale.

6.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UB

Les constructions nouvelles – hormis les annexes – doivent être édifiées depuis le nu extérieur de la façade principale :

- soit dans la bande d'implantation reportée sur le document de zonage.
- soit, lorsqu'il n'y a pas de bande d'implantation définie, en respectant un recul compris entre 4 et 8 m par rapport au domaine public,



réglementation de l'implantation des constructions nouvelles par rapport au domaine public

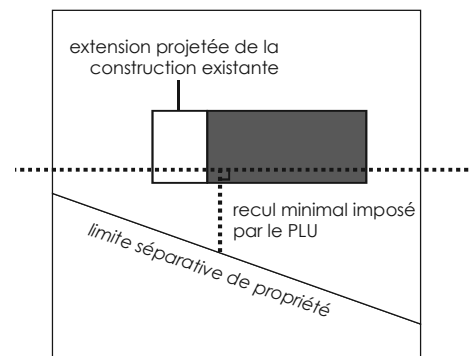
Les annexes peuvent être implantées sur l'ensemble de la parcelle, sans toutefois pouvoir être édifiées sur le devant de la construction principale.

ARTICLE U7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

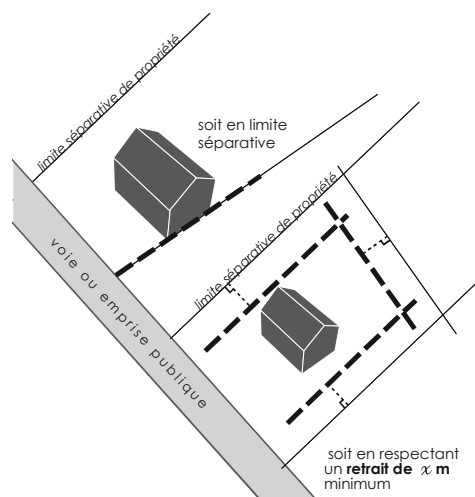
Rappel :
Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction à la limite séparative de propriété.

- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé à condition qu'ils ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant, et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes.
- Les règles définies pour chacune des zones urbaines ne s'appliquent pas aux constructions et aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans tenir compte du retrait imposé

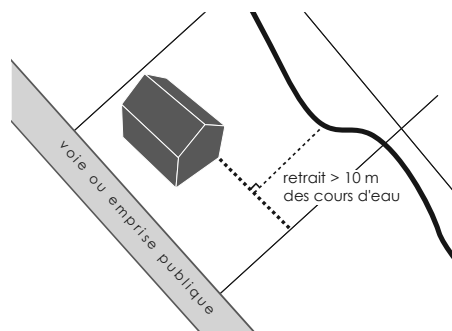


- Les constructions nouvelles – à l'exception des annexes - doivent être édifiées :
 - soit sur limite séparative,
 - soit en respectant un recul de **3 m** minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes doivent être édifiées :
 - soit sur limite séparative,
 - soit en respectant un recul de **1 m** minimum par rapport aux limites séparatives.



implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Aucune construction ne peut être autorisée à moins de **10 m** des crêtes des berges des cours d'eau pérennes et intermittents.



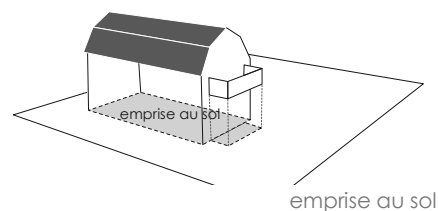
implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

ARTICLE U8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE U9 : emprise au sol

L'emprise au sol maximale des annexes est de **50 m²** en surface cumulée par unité foncière pour tout nouveau projet réalisé postérieurement à la date d'approbation du PLU.



ARTICLE U10 : hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre la faîtière et le sol naturel avant travaux.

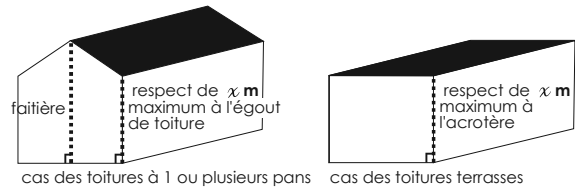
10.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à des contraintes de hauteur de constructions.
- Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant peuvent être réalisés à la même hauteur que la construction existante sans tenir compte de la hauteur imposée ci-dessous.
- Les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, ...) et les souches de cheminées liés au

projet de construction peuvent être réalisés au-delà de la hauteur maximale autorisée dès lors qu'ils demeurent ponctuels et qu'ils présentent une bonne intégration dans le site.

10.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

- Les constructions principales doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **7 m** l'égout de toiture.
- Les annexes doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **3.5 m** à la faitière ou à l'acrotère.



modalités de calcul de la hauteur des bâtiments

10.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UB

- Les constructions principales doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **7 m** l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Les annexes doivent être réalisées en respectant une hauteur inférieure ou égale à **3.5 m** à la faitière ou à l'acrotère.

ARTICLE U11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1. Les dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone U

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments remarquables du patrimoine identifiés sur le document de zonage doivent être préservés de toute destruction.

11.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

Dessin général des façades

Les façades doivent être conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc...

Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier mis à disposition des pétitionnaires en mairie. Les couleurs vives sont interdites.

Les parties voutées seront conservées ou réutilisées :

- Les encadrements en pierre de taille seront conservés ou réutilisés,
- La pierre de taille si son état est bon, devra être restauré, nettoyée sans être peinte.

Les saillies de balcons sont interdites.

Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions.

Toitures pour les constructions principales et les annexes :

La toiture des constructions principales sera à deux pans avec un faitage parallèle à la rue. Dans le cas des constructions en mitoyenneté, la pente des toitures doit assurer une continuité avec les constructions voisines. Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière.

Pour les autres cas, la pente des toitures est de 50% (26.5°) avec une tolérance de plus ou moins 10%.

Les couvertures terrasses et les toitures à un pan pourront toutefois être autorisées pour les annexes et les extensions limitées de la construction principale, dans la condition d'être implantées en arrière de la construction principale. L'emploi de la tôle ondulée brute est interdit.

A l'exception des toitures terrasses, la couleur des toitures des constructions principales, des annexes et des extensions limitées devront être à dominante de couleur terre cuite.

Les prescriptions citées ci-dessus concernant les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.

Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être le plus simple possible, à claire voie, non doublées par une haie. Les clôtures pleines sont interdites.

Elles ne peuvent pas dépasser une hauteur maximale de 1.5 m avec un mur bahut qui ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures sur limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

11.3. Les dispositions particulières applicables à la zone UB

Dessin général des façades

Les couleurs des façades doivent respecter le nuancier mis à disposition des pétitionnaires en mairie. Les couleurs vives sont interdites.

Toitures pour les constructions principales et les annexes :

A l'exception des toitures terrasses, la couleur des toitures des constructions principales, des annexes et des extensions limitées devront être à dominante de couleur terre cuite ou de couleur ardoise.

L'emploi de la tôle ondulée brute est interdit.

Les prescriptions citées ci-dessus concernant les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas.

Clôtures :

Les clôtures sur rue ne peuvent pas dépasser une hauteur maximale de 1.5 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

Les clôtures pleines sont interdites. Elles doivent être constituées soit par une haie vive privilégiant les essences locales, soit par des grilles ou tout autre dispositif à claire voie (doublé ou non d'une haie vive). Le mur bahut ne pourra pas excéder 0.5 m, sauf en cas d'impératifs techniques ou de sécurité justifiés. Les plantations monospécifiques sont interdites.

Le clôtures sur limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur maximale de 2 m. Des hauteurs inférieures peuvent être imposées par les services gestionnaires de la voirie pour des raisons de sécurité routière, notamment dans les carrefours et les virages.

ARTICLE U12 : stationnement

12.1. Les dispositions particulières applicables à la zone UA

Pas de prescriptions

12.2. Les dispositions particulières applicables à la zone UB

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Tout nouveau projet de construction à usage d'habitat doit prévoir à minima **2** places de stationnement qui pourront ou non être abritées.

ARTICLE U13 : espaces libres et espaces verts

Le traitement des espaces libres de construction doit faire l'objet d'un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Les plantations nouvelles devront privilégier le recours aux essences locales dont une liste est disponible en mairie.

Section 3**Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE U14 : coefficient d'occupation des sols**

Article non réglementé.

Section 4

Critères environnementaux

ARTICLE U15 : performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

ARTICLE U16 : infrastructures et réseaux de communication numérique

Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique. L'installation doit permettre le raccordement, immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux de télécommunication.

La création, ou l'extension des réseaux, de télécommunications en lotissement doivent être mis en souterrain, sauf contraintes techniques particulières.

Les travaux pourront être faits en complément des canalisations nécessaires aux réseaux secs.