



Département  
de  
l'Ain

# COMMUNE DE VILLENEUVE

## REGLEMENT

**5**

Prescrit le : 05.12.2008

Approuvé le : 19.02.2019

# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES     LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 4 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES.....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 5 - LEXIQUE ET RAPPELS .....</b>	<b>6</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>7</b>
<b>C H A P I T R E I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....</b>	<b>8</b>
<b>C H A P I T R E II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</b>	<b>15</b>
<b>C H A P I T R E III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>23</b>
<b>C H A P I T R E IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....</b>	<b>28</b>
<b>C H A P I T R E V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....</b>	<b>34</b>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>40</b>
<b>C H A P I T R E I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</b>	<b>41</b>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>48</b>
<b>C H A P I T R E I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>49</b>
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>57</b>
<b>C H A P I T R E I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>58</b>
<b>SCHEMAS EXPLICATIFS .....</b>	<b>66</b>
<b>LEXIQUE ET RAPPELS .....</b>	<b>69</b>

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de VILLENEUVE.

Il fixe les conditions d'utilisation des sols sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) **Les articles législatifs du code de l'urbanisme qui s'appliquent sont ceux en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme et les articles réglementaires du code de l'urbanisme qui s'appliquent sont ceux en vigueur au 31 décembre 2015.**
- 2) **Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants restent applicables :**
  - **Article R. 111-2 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*
  - **Article R. 111-4 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
  - **Article R. 111-15 :** *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
  - **Article R. 111-21 :** *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs 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.*
- 3) **Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.**
- 4) **Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant notamment :**
  - les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, même pour les travaux dispensés de toute formalité (notamment permis de construire, déclaration préalable...) et en particulier celles de ces dispositions contenues dans le présent plan local d'urbanisme ;
  - le sursis à statuer ;
  - le droit de préemption urbain ;
  - les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
  - les zones de résorption de l'habitat insalubre ;

- les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.**

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - La zone UA ;
  - La zone UB ;
  - La zone UE ;
  - La zone UX ;
  - La zone UY.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - La zone 1AU qui se compose des secteurs 1AUa et 1AUb.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
  - La zone A.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
  - La zone N qui comprend les secteurs Nco, Ns et un secteur exposé à des risques d'inondations.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L. 151-41 1° 2° 3° du code de l'urbanisme. La délimitation, le numéro, la destination, le bénéficiaire et la superficie de chaque emplacement réservé sont portés sur le plan de zonage (pièce 4 du dossier) ;
- Des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements au titre de l'article L. 151-41 4° du code de l'urbanisme. Le programme de logements et la superficie de chaque emplacement réservé sont portés sur le plan de zonage (pièce 4 du dossier) ;
- Des espaces boisés classés ;
- Des boisements et des secteurs humides identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

Les ouvrages publics dont l'exploitation implique des contraintes particulières peuvent être implantés en bordure des voies publiques ou privées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

Les constructions édifiées le long des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

## **ARTICLE 5 - LEXIQUE ET RAPPELS**

Les astérisques figurant dans le texte constituent un renvoi au lexique.

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage :
  - industriel\* ;
  - d'entrepôt ;
  - d'exploitation agricole\* ou forestière.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs\*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les dépôts de véhicules\* ;
  - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes\* et leurs extensions\* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
  - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;
  - Leur emprise au sol\* cumulée ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> par logement. L'emprise au sol\* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

### **ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain\* est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1.) 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **2.) Electricité :**

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.

#### **3.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

#### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions\* à l'alignement\* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.

- Les constructions\* principales doivent être implantées :
  - soit à l'alignement\* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
  - soit selon un recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions\* voisines.
- L'implantation à l'alignement\* ou dans le prolongement des constructions\* existantes peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement\*, extension\*, changement de destination\* de constructions\* existantes implantées différemment ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.

- Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement\* des voies publiques, les constructions\* doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies.
- Dans les autres cas, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur\* des constructions\* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 10 mètres à l'égout des toitures, 13 mètres au faîtage des toitures, 11 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des constructions\* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions\* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ainsi que pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

### **1 - IMPLANTATION ET ABORDS**

#### **A. Implantation et mouvements de sol**

- Les constructions\* doivent respecter les continuités des façades existantes : alignements, orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- La conception des constructions\* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
  - Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions\*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone ;
  - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

## **B. Clôtures**

- Le long des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de haies vives à l'intérieur desquelles un grillage peut être incorporé ;
  - soit d'un mur pouvant être surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes et en harmonie avec celles des façades des constructions\* (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- 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 le béton grossier, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **A. Prescriptions générales**

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens.
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction\* doivent être de la même couleur.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleurs, groupes électrogènes...) installés sur les façades sur voie ou visibles depuis une voie ou une emprise publique doivent être totalement encastrés dans les façades, donc ne pas être apposés en saillie sur celles-ci, et être dissimulés par un dispositif adapté (grille...).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 10 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

### **B. Ouvertures**

- Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et leur dimension et respecter les proportions et l'aspect des ouvertures anciennes les plus proches, au même étage.

## **C. Toitures**

### **1) Pans et pentes**

- Les toitures doivent être simples. Les toitures à pans doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas, marquises, pergolas, auvents n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées, à condition que leur pente soit comprise entre 35 et 45 %, dans les cas suivants :
  - Volumes annexes accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante ;
  - Annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage implantées en limite séparative sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue :
    - si elles sont édifiées simultanément sur des terrains\* contigus, entièrement accolées et de hauteur identique au faîtage ;
    - ou si elles sont entièrement accolées à des constructions\* préexistantes de hauteur identique au faîtage implantées sur un terrain\* contigu.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
  - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions\* ;
  - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

### **2) Couvertures**

- Les couvertures des toitures à pans doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les pergolas, les auvents, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les rives de toiture en pignon des constructions\* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive à rabat.

### **3) Ouvertures dans les toitures**

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

#### **4) Débords**

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les pergolas, les auvents, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

### **3 - PANNEAUX SOLAIRES**

- Les panneaux solaires ne doivent pas nuire au caractère de l'architecture et doivent être :
  - soit posés sur les murs des constructions\* ;
  - soit intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement pour les véhicules automobiles sont exigées au minimum par logement.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par logement est exigé pour les immeubles d'habitation comprenant plus de 3 logements.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé pour les immeubles de bureaux.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées de préférence avec des essences locales vives et variées.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

### **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

### **ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.
- Le raccordement au Très Haut Débit des opérations d'aménagement d'ensemble\* doit être prévu.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage :
  - industriel\* ;
  - d'entrepôt ;
  - de nouvelles exploitations agricoles\* ou forestières.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs\*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les dépôts de véhicules\* ;
  - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

#### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes\* et leurs extensions\* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
  - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;
  - Leur emprise au sol\* cumulée ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> par logement. L'emprise au sol\* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

### **ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain\* est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1.) 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **2.) Electricité :**

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.

#### **3.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

#### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions\* à l'alignement\* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de l'alignement\* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Aménagement\*, extension\*, changement de destination\* de constructions\* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension\* ne soit pas inférieur à celui de la construction\* existante ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

##### **Règle particulière**

- Les parties de constructions non enterrées, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de la ligne d'implantation inscrite sur le plan de zonage (pièce 4 du dossier) de part et d'autre de la route départementale 936.

#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).

- Toutefois les constructions\* sont admises en limite séparative :
  - si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains\* contigus ;
  - ou si elles s'appuient sur des constructions\* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain\* contigu ;
  - ou si leur hauteur\*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des constructions\* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions\* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ainsi que pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

## 1 - IMPLANTATION ET ABORDS

### A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions\*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone.

### B. Clôtures

- Le long des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de haies vives à l'intérieur desquelles un grillage peut être incorporé ;
  - soit d'un mur pouvant être surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes et en harmonie avec celles des façades des constructions\* (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- 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 le béton grossier, les parpaings agglomérés...

## 2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### A. Prescriptions générales

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens.
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction\* doivent être de la même couleur.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleurs, groupes électrogènes...) ne doivent pas être installés sur les façades sur voie. Ils peuvent l'être sur les autres façades s'ils ne sont pas visibles depuis une voie ou une emprise publique.
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 10 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

## **B. Toitures**

### **1) Pans et pentes**

- Les toitures doivent être simples. Les toitures à pans doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas, marquises, pergolas, auvents n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées, à condition que leur pente soit comprise entre 35 et 45 %, dans les cas suivants :
  - Volumes annexes accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante ;
  - Annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage implantées en limite séparative sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue :
    - si elles sont édifiées simultanément sur des terrains\* contigus, entièrement accolées et de hauteur identique au faîtage ;
    - ou si elles sont entièrement accolées à des constructions\* préexistantes de hauteur identique au faîtage implantées sur un terrain\* contigu.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
  - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions\* ;
  - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

### **2) Couvertures**

- Les couvertures des toitures à pans doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les pergolas, les auvents, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les rives de toiture en pignon des constructions\* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive à rabat.

### **3) Ouvertures dans les toitures**

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

#### **4) Débords**

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les pergolas, les auvents, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

### **3 - PANNEAUX SOLAIRES**

- Les panneaux solaires ne doivent pas nuire au caractère de l'architecture et doivent être :
  - soit posés sur les murs des constructions\* ;
  - soit intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement pour les véhicules automobiles sont exigées au minimum par logement.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de 3 logements, des places pour les véhicules automobiles des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par logement est exigé pour les immeubles d'habitation comprenant plus de 3 logements.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé pour les immeubles de bureaux.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie. La superficie de ces espaces libres communs doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement, dont au moins 75 % d'un seul tenant.
- Au moins 35 % de la superficie des terrains\* doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre\*. Ce pourcentage s'applique aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas). Le pourcentage de la superficie des terrains\* qui doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre\* est réduit de 35 à 20 % lors de la construction\* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées de préférence avec des essences locales vives et variées.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

## **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.
- Le raccordement au Très Haut Débit des opérations d'aménagement d'ensemble\* doit être prévu.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

#### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UE 2.

#### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :**

- Les constructions, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les aires de jeux et de sports\* ;
  - Les aires de stationnement ouvertes au public\* ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

**2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

## **ARTICLE UE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain\* est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1.) Eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

### **2.) Electricité :**

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain.

### **3.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions\* à l'alignement\* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de l'alignement\* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Aménagement\*, extension\*, changement de destination\* de constructions\* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension\* ne soit pas inférieur à celui de la construction\* existante ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Toutefois les constructions\* sont admises en limite séparative si leur hauteur\*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé..

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions\* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ainsi que pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

### **1 - IMPLANTATION ET ABORDS**

#### **A. Implantation et mouvements de sol**

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions\*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone.

#### **B. Clôtures**

- Le long des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de haies vives à l'intérieur desquelles un grillage peut être incorporé ;
  - soit d'un mur pouvant être surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes et en harmonie avec celles des façades des constructions\* (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- 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 le béton grossier, les parpaings agglomérés...

### **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes (se référer au nuancier déposé en mairie).
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées de préférence avec des essences locales vives et variées.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

## **ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

#### **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UX 2.

#### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :**

- Les constructions, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés, à usage :
  - artisanal\* ;
  - commercial\* lié à une activité existante ou autorisée dans la zone ;
  - d'entrepôt lié à une activité existante ou autorisée dans la zone.
- Les constructions, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Le changement de destination\* des constructions\* existantes à condition que la nouvelle destination soit admise ci-dessus.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public\* ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

**2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas risquer de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

**ARTICLE UX 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain\* est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

**ARTICLE UX 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1.) Eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

**2.) Electricité :**

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.

**3.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

#### **ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

#### **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.

- Les constructions\* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

#### **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

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

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol\* maximale des constructions\* est fixée à 0,60.

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale :
  - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à des activités spécifiques ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions\* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ainsi que pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

### 1 - IMPLANTATION ET ABORDS

#### A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions\*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone.

#### B. Clôtures

- Le long des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un grillage avec haies d'essences mélangées ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé ;
  - soit d'un mur.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes et en harmonie avec celles des façades des constructions\* (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- 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 le béton grossier, les parpaings agglomérés...

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens.
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction\* doivent être de la même couleur.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.
- Les couvertures de couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **3 - PANNEAUX SOLAIRES**

- Les panneaux solaires ne doivent pas nuire au caractère de l'architecture et doivent être :
  - soit posés sur les murs des constructions\* ;
  - soit intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées de préférence avec des essences locales vives et variées.

## **ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

## **ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.
- Le raccordement au Très Haut Débit des opérations d'aménagement d'ensemble\* doit être prévu.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

#### **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UY 2.

#### **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1.) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 qui suit :**

- Les constructions, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés, à usage :
  - commercial\* ;
  - d'entrepôt lié à une activité existante ou autorisée dans la zone ;
- Les constructions, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public\* ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

**2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne doivent pas nuire à l'activité agricole environnante.

**ARTICLE UY 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain\* est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

**ARTICLE UY 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1.) Eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

**2.) Electricité :**

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privés.

**3.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La configuration du terrain doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

### **ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

### **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.

- Les constructions\* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

### **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

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

- Non réglementé.

### **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol\* maximale des constructions\* est fixée à 0,60.

## **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 15 mètres au point le plus haut.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions\* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ainsi que pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

### **1 - IMPLANTATION ET ABORDS**

#### **A. Implantation et mouvements de sol**

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions\*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone.

#### **B. Clôtures**

- Le long des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un grillage avec haies d'essences mélangées ou de grilles à mailles plastifiées de ton vert ou foncé ;
  - soit d'un mur.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes et en harmonie avec celles des façades des constructions\* (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- 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 le béton grossier, les parpaings agglomérés...

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **A. Prescriptions générales**

- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction\* doivent être de la même couleur.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.
- Les couvertures de couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **3 - PANNEAUX SOLAIRES**

- Les panneaux solaires ne doivent pas nuire au caractère de l'architecture et doivent être :
  - soit posés sur les murs des constructions\* ;
  - soit intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

## **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées de préférence avec des essences locales vives et variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

## **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

## **ARTICLE UY 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UY 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privés.
- Le raccordement au Très Haut Débit doit être prévu.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

La zone 1AU se compose des secteurs 1AUa et 1AUb.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage :
  - industriel\* ;
  - d'entrepôt ;
  - d'exploitation agricole\* ou forestière.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs\*, les habitations légères de loisirs, les résidences démontables, les résidences mobiles.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les dépôts de véhicules\* ;
  - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- A l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
  - Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants ;
  - Les constructions à usage d'annexes\* et leurs extensions\* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
    - Elles doivent être implantées dans la même zone que le bâtiment principal ;

- Leur emprise au sol\* cumulée ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> par logement. L'emprise au sol\* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.

### **ARTICLE 1AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain\* est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1.) 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **2.) Electricité :**

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.

#### **3.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux pluviales doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Les eaux pluviales doivent être collectées dans des dispositifs collectifs de rétention des eaux pluviales de préférence intégrés dans les espaces libres communs (noues paysagères, fossés enherbés...).

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions\* à l'alignement\* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de l'alignement\* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Toutefois les constructions\* sont admises en limite séparative :
  - si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains\* contigus ;
  - ou si leur hauteur\*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser :
  - dans le secteur 1AUa : 12 mètres à l'égout des toitures, 15 mètres au faîtage des toitures, 13 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses ;
  - dans le secteur 1AUb : 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions\* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ainsi que pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

### 1 - IMPLANTATION ET ABORDS

#### A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés.

#### B. Clôtures

- Le long des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de haies vives à l'intérieur desquelles un grillage peut être incorporé ;
  - soit d'un mur pouvant être surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes et en harmonie avec celles des façades des constructions\* (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- 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 le béton grossier, les parpaings agglomérés...

## 2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### A. Prescriptions générales

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens.
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction\* doivent être de la même couleur.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleurs, groupes électrogènes...) ne doivent pas être installés sur les façades sur voie. Ils peuvent l'être sur les autres façades s'ils ne sont pas visibles depuis une voie ou une emprise publique.
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 10 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

### B. Toitures

#### 1) Pans et pentes

- Les toitures doivent être simples. Les toitures à pans doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas, marquises, pergolas, auvents n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées, à condition que leur pente soit comprise entre 35 et 45 %, dans les cas suivants :
  - Volumes annexes accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante ;
  - Annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal ne dépassant pas 3,50 mètres au faîtage implantées en limite séparative sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue si elles sont édifiées simultanément sur des terrains\* contigus, entièrement accolées et de hauteur identique au faîtage.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
  - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions\* ;
  - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## 2) Couvertures

- Les couvertures des toitures à pans doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les pergolas, les auvents, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les rives de toiture en pignon des constructions\* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive à rabat.

## 3) Ouvertures dans les toitures

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

## 4) Débords

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les pergolas, les auvents, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## 3 - PANNEAUX SOLAIRES

- Les panneaux solaires ne doivent pas nuire au caractère de l'architecture et doivent être :
  - soit posés sur les murs des constructions\* ;
  - soit intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement pour les véhicules automobiles sont exigées au minimum par logement.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de 3 logements, des places pour les véhicules automobiles des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison de :
  - dans le secteur 1AUa : une place pour deux logements ;
  - dans le secteur 1AUb : une place par logement.

- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par logement est exigé pour les immeubles d'habitation comprenant plus de 3 logements.
- Un local pour le stationnement des vélos d'une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher est exigé pour les immeubles de bureaux.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie. La superficie de ces espaces libres communs doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement, dont au moins 75 % d'un seul tenant.
- Au moins 35 % de la superficie des terrains\* doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre\*. Ce pourcentage s'applique aux lots des lotissements et à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas). Le pourcentage de la superficie des terrains\* qui doivent être aménagés en espaces verts en pleine terre\* est réduit de 35 à 20 % lors de la construction\* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées de préférence avec des essences locales vives et variées.

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

### **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.
- Le raccordement au Très Haut Débit des opérations d'aménagement d'ensemble\* doit être prévu.

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES AGRICOLES**

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

La zone A comprend des boisements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article A 2.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- A condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole\* :
  - Les bâtiments agricoles, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires aux exploitations agricoles\* professionnelles. Toutefois les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole\*, à l'exclusion des élevages de type familial, doivent être au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement\* nécessaires aux exploitations agricoles\* professionnelles.
  - Les constructions à usage d'habitation\* et leurs extensions\*, leurs annexes\* et leurs extensions\*, les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés, nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles\* professionnelles sous réserve de respecter les conditions suivantes :
    - Les constructions à usage d'habitation\* doivent être implantées à proximité de bâtiments fonctionnels en activité de ces exploitations ;
    - Les constructions à usage d'habitation\* sont limitées, pour les exploitations sociétaires, à deux par exploitation.
  - Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés.
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés, à condition qu'ils soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole\* professionnelle existante.
- Les installations de tourisme à la ferme, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations liés suivantes à condition qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole\* professionnelle existante : camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques et dans le bâti existant gîtes ruraux dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par exploitation, gîtes d'étape, chambres d'hôtes...

- Les constructions\*, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime dans sa version en vigueur lors de l'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les constructions, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension\* des constructions à usage d'habitation\* existantes non nécessaires à l'exploitation agricole\* d'une surface de plancher minimale de 70 m<sup>2</sup>, à condition :
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - et que la surface de plancher cumulée des extensions\* ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 m<sup>2</sup> et 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
  - et que la surface de plancher totale après extension\* ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'annexes\* des constructions à usage d'habitation\* existantes non nécessaires à l'exploitation agricole\* non accolées à un bâtiment principal à condition :
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal ;
  - et que leur emprise au sol\* cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme. L'emprise au sol\* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

### **ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain\* est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1.) 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) est admise pour les seuls usages agricoles et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- Toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

### **2.) Electricité :**

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs.

### **3.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La configuration du terrain\* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.

- Les constructions\* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension\* ne soit pas inférieur à celui de la construction\* existante et que l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension\* ne soit pas inférieur à celui de la construction\* existante ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser :
  - 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions à usage d'habitation\* ;
  - 2,5 mètres à l'égout des toitures, 3,5 mètres au faîtage des toitures et à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions à usage d'annexes\* des constructions à usage d'habitation\* existantes non nécessaires à l'exploitation agricole\* et non accolées à un bâtiment principal ;

- 12 mètres au point le plus haut pour les autres constructions\*.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des constructions\* existantes afin de permettre la continuité des façades.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale :
  - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole\* ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions\* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ainsi que pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

### **1 - IMPLANTATION ET ABORDS**

#### **A. Implantation et mouvements de sol**

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions\*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone.

#### **B. Clôtures**

- Le long des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de haies vives à l'intérieur desquelles un grillage peut être incorporé ;
  - soit d'un mur pouvant être surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes et en harmonie avec celles des façades des constructions\* (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- 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 le béton grossier, les parpaings agglomérés...

## 2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### **A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens.
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction\* doivent être de la même couleur.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleurs, groupes électrogènes...) ne doivent pas être installés sur les façades sur voie. Ils peuvent l'être sur les autres façades s'ils ne sont pas visibles depuis une voie ou une emprise publique.
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 10 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

### **B. Prescriptions applicables aux toitures des constructions à usage d'habitation**

#### **1) Pans et pentes**

- Les toitures doivent être simples. Les toitures à pans doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas, marquises, pergolas, auvents n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
  - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions\* ;
  - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

#### **2) Couvertures**

- Les couvertures des toitures à pans doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les pergolas, les auvents, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les rives de toiture en pignon des constructions\* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive à rabat.

### **3) Ouvertures dans les toitures**

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

### **4) Débords**

- Les toitures des toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les pergolas, les auvents, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **C. Prescriptions applicables aux toitures des autres constructions, dont les bâtiments agricoles**

### **1) Pans et pentes**

- Les toitures doivent être simples. Les toitures à pans doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 45 %.
- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.
- En cas de restauration, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

### **2) Couvertures**

- Les couleurs brun foncé et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).

## **3 - PANNEAUX SOLAIRES**

- Les panneaux solaires ne doivent pas nuire au caractère de l'architecture et doivent être :
  - soit posés sur les murs des constructions\* ;
  - soit intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les boisements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois une destruction partielle est autorisée uniquement si elle est nécessaire pour la circulation ou l'utilisation des engins agricoles ou forestiers. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente et constituées d'essences locales variées.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées de préférence avec des essences locales vives et variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

### **ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

### **ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs.

**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES**  
**NATURELLES ET FORESTIERES**

# C H A P I T R E I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les secteurs :

- Nco de protection des corridors écologiques ;
- Ns de protection des biotopes.

Elle comprend aussi un secteur exposé à des risques d'inondations ainsi que des boisements et des secteurs humides identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N 2 et notamment le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des secteurs humides.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1.) **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de la condition fixée au paragraphe 2 qui suit :**

#### **Dans la zone N à l'exclusion de tous les secteurs**

- Les constructions, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension\* des constructions à usage d'habitation\* existantes d'une emprise au sol\* minimale de 70 m<sup>2</sup>, à condition :
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - et que la surface de plancher cumulée des extensions\* ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 m<sup>2</sup> et 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
  - et que la surface de plancher totale après extension\* ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.

- Les constructions à usage d'annexes\* des constructions à usage d'habitation\* existantes non accolées à un bâtiment principal à condition :
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal ;
  - et que leur emprise au sol\* cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme. L'emprise au sol\* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

#### **Dans le secteur Nco**

- Les ouvrages techniques, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

#### **Dans le secteur Ns**

- Les bâtiments agricoles, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires aux exploitations agricoles\* professionnelles, à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate de bâtiments fonctionnels en activité d'exploitations agricoles professionnelles existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les ouvrages techniques, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension\* des constructions à usage d'habitation\* existantes d'une emprise au sol\* minimale de 70 m<sup>2</sup>, à condition :
  - qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - et que la surface de plancher cumulée des extensions\* ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 m<sup>2</sup> et 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
  - et que la surface de plancher totale après extension\* ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage d'annexes\* des constructions à usage d'habitation\* existantes non accolées à un bâtiment principal à condition :
  - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal ;
  - et que leur emprise au sol\* cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme. L'emprise au sol\* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

#### **Dans le secteur exposé à des risques d'inondations**

- Les ouvrages techniques, leurs extensions\* et les travaux, ouvrages, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain\* sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

#### **Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**

- Les ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation des étangs et les affouillements et exhaussements de sol liés.
- Les affouillements et exhaussements de sol, remblaiements et assèchements à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien des étangs.

### **2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent la condition ci-après :**

- Elles doivent être compatibles avec le maintien de la qualité du site.

## **ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain\* est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1.) 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) est admise pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- Toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

## **2.) Electricité :**

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privés.

## **3.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La configuration du terrain\* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## **4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Sans objet.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.

- Les constructions\* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension\* ne soit pas inférieur à celui de la construction\* existante et que l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension\* ne soit pas inférieur à celui de la construction\* existante ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser :
  - 2,5 mètres à l'égout des toitures, 3,5 mètres au faîtage des toitures et à l'acrotère des toitures-terrasses pour les constructions à usage d'annexes\* des constructions à usage d'habitation\* existantes non accolées à un bâtiment principal ;
  - 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures-terrasses pour les autres constructions\*.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des constructions\* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions\* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées pour l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ainsi que pour l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.

## 1 - IMPLANTATION ET ABORDS

### A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être étalés et limités aux besoins des constructions\*, travaux, ouvrages, aménagements et installations admis dans la zone.

### B. Clôtures

- Le long des voies, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de haies vives à l'intérieur desquelles un grillage peut être incorporé ;
  - soit d'un mur pouvant être surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie vive.
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes et en harmonie avec celles des façades des constructions\* (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- 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 le béton grossier, les parpaings agglomérés...
- Dans les secteurs Nco et Ns, les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune.
- Dans le secteur exposé à des risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues.

## 2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### A. Prescriptions générales

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens.
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction\* doivent être de la même couleur.
- Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les ouvrages techniques de production d'énergie (climatiseurs, pompes à chaleurs, groupes électrogènes...) ne doivent pas être installés sur les façades sur voie. Ils peuvent l'être sur les autres façades s'ils ne sont pas visibles depuis une voie ou une emprise publique.

- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 10 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

## **B. Toitures**

### **1) Pans et pentes**

- Les toitures doivent être simples. Les toitures à pans doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas, marquises, pergolas, auvents n'est pas réglementée.
- La pente des pans de part et d'autre d'un même faîtage doit être identique.
- Les pans comportant plusieurs pentes sont interdits.
- Les toitures à un pan sont autorisées, à condition que leur pente soit comprise entre 35 et 45 %, pour les volumes annexes accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.
- Les toitures-terrasses sont autorisées uniquement :
  - si elles sont entièrement végétalisées et/ou destinées à favoriser la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable ;
  - ou si elles constituent un élément restreint de liaison entre deux constructions\* ;
  - ou si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

### **2) Couvertures**

- Les couvertures des toitures à pans doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les pergolas, les auvents, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les rives de toiture en pignon des constructions\* implantées en limite séparative doivent être constituées de tuiles de rive à rabat.

### **3) Ouvertures dans les toitures**

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

### **4) Débords**

- Les toitures à pans doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les pergolas, les auvents, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs\*.

### **3 - PANNEAUX SOLAIRES**

- Les panneaux solaires ne doivent pas nuire au caractère de l'architecture et doivent être :
  - soit posés sur les murs des constructions\* ;
  - soit intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les boisements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois une destruction partielle est autorisée uniquement si elle est nécessaire pour la circulation ou l'utilisation des engins agricoles ou forestiers. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente et constituées d'essences locales variées.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées de préférence avec des essences locales vives et variées.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet.

### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

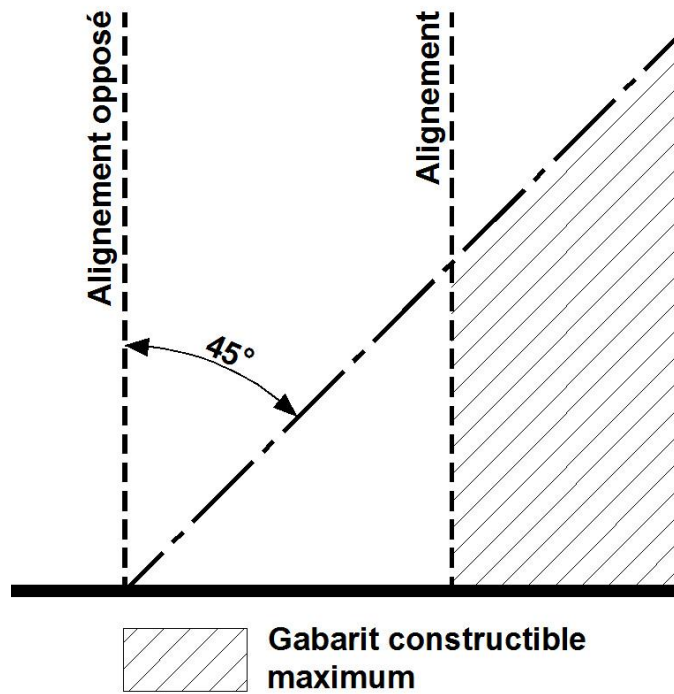
### **ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privés.

# **SCHEMAS EXPLICATIFS**

## Article 6

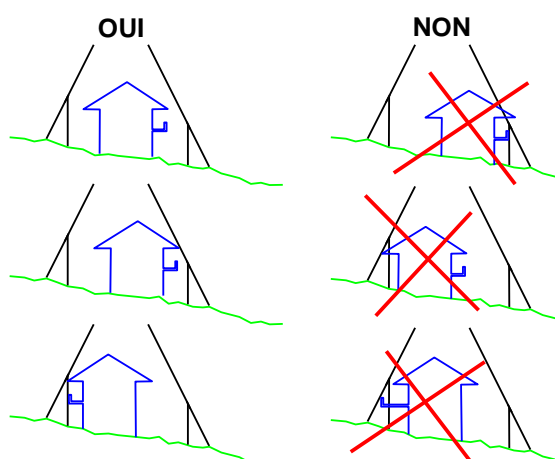
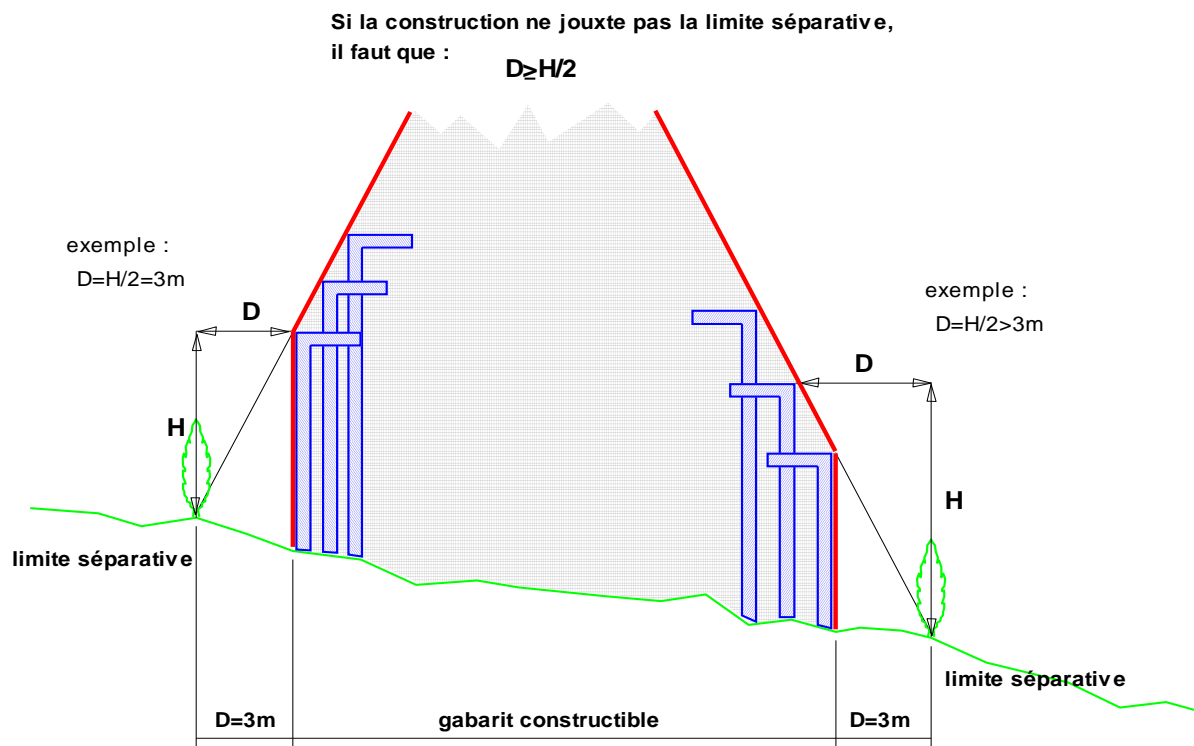
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



## Article 7

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire  $D \geq H/2$ , lequel ne peut être inférieur à 3 mètres.



L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

# **LEXIQUE ET RAPPELS**

### ***Aires de stationnement ouvertes au public***

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

### ***Alignement***

L'alignement détermine la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Il ne faut pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

### ***Aménagement***

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### ***Annexe***

Construction constituant, sur la même assiette foncière que le bâtiment principal, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, piscine...).

### ***Changement de destination***

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### ***Constructions***

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Une réalisation contraire à leurs dispositions peut faire l'objet de sanctions pénales.

### ***Constructions à usage d'habitation***

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur (propriété individuelle, copropriété, multipropriété...). De même les articles 1 et 2 ne peuvent réglementer le nombre de logements, ni établir une distinction entre les logements collectifs et individuels. En effet le Plan Local d'Urbanisme édicte des règles relatives à l'occupation physique du sol et non à l'aménagement intérieur des constructions autorisées.

### ***Constructions à usage commercial et artisanal***

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

### **Constructions à usage industriel**

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Les établissements industriels comprennent l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements accueillant les personnes âgées (résidences, E.P.A.D., maisons de retraite...) ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les cimetières et chambres funéraires ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

### **Défrichements**

Opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en lui substituant une autre forme d'occupation du sol.

### **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 ou de résidences mobiles de loisirs.

## ***Droit de préemption***

Il permet à une collectivité publique (ou à un organisme délégué) d'intervenir dans une vente foncière et de faire prévaloir, par rapport à l'acquéreur déclaré ou non, le droit qu'elle tient d'acquérir le bien. Le droit de préemption s'exerce soit dans le cadre des dispositions instituant le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanisme, soit dans les zones d'aménagement différé.

## ***Emplacements réservés***

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs et qui sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Ils permettent au Plan Local d'Urbanisme de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

Des emplacements peuvent être réservés pour les équipements suivants :

- Voies publiques ;
- Ouvrages publics : équipements d'infrastructure et de superstructure ;
- Installations d'intérêt général : toutes les installations pour la réalisation desquelles la procédure d'expropriation peut être employée et qui ont une fonction collective ;
- Espaces verts publics ;
- Espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les collectivités, services et organismes publics peuvent être bénéficiaires d'un emplacement réservé.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant du règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour objet de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils sont déjà bâtis.

En contrepartie de cette quasi inconstructibilité, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure d'acquérir le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

## ***Emprise au sol***

L'emprise au sol concerne uniquement les bâtiments (ne sont notamment pas concernés les piscines, rampes d'accès des véhicules, bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement...).

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## ***Emprise publique***

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau, des canaux, des jardins publics...

## ***Espaces verts en pleine terre***

Il s'agit d'espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

## **Exploitation agricole**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

## **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

## **Hauteur**

La hauteur maximum de toute construction peut résulter de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- Une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée ;
- Une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

1) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout des toitures, au faitage des toitures, à l'acrotère des toitures-terrasses, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.

2) Hauteur relative : la hauteur relative résulte d'articles du Code de l'Urbanisme.

Ces articles n'ont pas pour objectif premier de déterminer une hauteur mais de fixer des conditions d'implantation des bâtiments. Leur application conduit à fixer un plafond de hauteur, variable suivant la distance des bâtiments les uns par rapport aux autres, la largeur des voies et la dimension des terrains.

## **Installation classée pour la protection de l'environnement**

Sont considérées comme installations classées les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

## **Opérations d'aménagement d'ensemble**

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis de construire valant division ou de zones d'aménagement concerté.

## ***Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs***

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifîés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## ***Parc résidentiel de loisirs***

Terrain aménagé pour l'accueil d'habitations légères de loisirs (HLL) et éventuellement de caravanes.

## ***Parcelle***

Ce terme fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. La notion de parcelle relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

## ***Servitudes d'urbanisme***

1) Les obligations imposées par les Plans Locaux d'Urbanisme donnent naissance à des servitudes d'urbanisme. Ces servitudes résultent donc des dispositions des règlements des zones et leur champ d'application est délimité par les documents graphiques.

2) Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but spécifique d'urbanisme pour favoriser l'aménagement harmonieux du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

Il peut s'agir de servitudes passives : interdiction de construire (servitude non aedificandi), interdiction d'élever des constructions au-dessus d'une certaine hauteur..., mais aussi dans certains cas de servitudes actives : obligation de réaliser des plantations, de construire selon certaines normes, etc.

3) Attachées au fonds qu'elles grèvent en quelque main qu'il se trouve, elles entraînent des restrictions importantes des droits de leur propriétaire et peuvent en diminuer considérablement la valeur. Pourtant elles ne donnent pas lieu à indemnisation.

## ***Servitudes d'utilité publique***

Créées par la loi, elles sont établies dans le cadre de législations qui poursuivent des buts autres que l'aménagement : conservation du patrimoine, défense nationale, etc. Elles se distinguent donc des servitudes d'urbanisme qui ont pour objet de favoriser un aménagement harmonieux et qui ont leur source dans les documents d'urbanisme. Elles sont classées en 4 catégories :

- Conservation du patrimoine ;
- Utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Défense nationale ;
- Salubrité et sécurité publique.

## ***Sol naturel***

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande.

## ***Terrain***

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.