



Département  
de  
l'Ain

**COMMUNE DE  
SIMANDRE  
SUR SURAN  
  
REGLEMENT**

**5**

|             |              |
|-------------|--------------|
| Prescrit le | : 31.01.2002 |
| Approuvé le | : 29.09.2011 |

# SOMMAIRE

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones .....</b>                          | <b>2</b>  |
| Article 1 - Champ d'application territorial du plan .....                                                             | 3         |
| Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations<br>relatives à l'occupation des sols ..... | 3         |
| Article 3 - Division du territoire en zones .....                                                                     | 4         |
| Article 4 - Adaptations mineures .....                                                                                | 4         |
| Article 5 - Règles applicables aux secteurs exposés à des risques d'inondations .....                                 | 5         |
| Article 6 - Lexique et rappels .....                                                                                  | 5         |
| <b>Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines .....</b>                                                   | <b>6</b>  |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA .....                                                              | 7         |
| Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB .....                                                             | 14        |
| Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UL .....                                                            | 22        |
| Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UX .....                                                             | 27        |
| <b>Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....</b>                                               | <b>33</b> |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU .....                                                             | 34        |
| Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU .....                                                            | 42        |
| <b>Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles .....</b>                                                  | <b>45</b> |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A .....                                                               | 46        |
| <b>Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières .....</b>                                   | <b>54</b> |
| Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N .....                                                               | 55        |

## SCHEMAS EXPLICATIFS

## LEXIQUE ET RAPPELS

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la commune de SIMANDRE SUR SURAN.

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 d'ordre public du code de l'urbanisme suivants, tels qu'ils existent à la date d'approbation du P.L.U., 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.*

**2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.**

**3) Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant notamment :**

- le sursis à statuer ;
- le droit de préemption urbain ;
- les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;
- les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes ;
- les règles d'urbanisme des lotissements maintenus ;

- 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 UL ;
  - La zone UX.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - La zone 1AU ;
  - La zone 2AU qui comprend le secteur 2AUx.
- 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 Ns et Nx.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

**Le plan local d'urbanisme définit également :**

- Les espaces boisés classés.
- Les secteurs exposés à des risques d'inondations.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS EXPOSES A DES RISQUES D'INONDATIONS**

Dans les secteurs de la commune concernés par des risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues et la construction doit faire l'objet d'une adaptation à la nature du risque.

Il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1 en annexe du plan local d'urbanisme concernant le risque d'invasissement lors de crues exceptionnelles et la fiche conseils n° 2 relative à la prévention des dommages contre l'action des eaux.

## **ARTICLE 6 - 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**

La zone UA recouvre les centres anciens de Simandre, Petit Simandre, Thioles et Banchin, dans lesquels le bâti ancien dense est dominant et les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement\* des voies et en ordre continu.

Elle comprend essentiellement des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

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 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 occupations et utilisations du sol suivantes :
  - 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\*, industriel\*, d'entrepôt, 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\* indépendantes physiquement du bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine.



- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement\*, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 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.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation\* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite 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.) 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 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.

### **3.) 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.

#### **4.) Autres réseaux :**

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

#### **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **ARTICLE UA 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\* s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 4,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- Les constructions\* doivent être implantées à l'alignement\* ou selon un recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions\* voisines.
- L'implantation à l'alignement\* des constructions\* voisines peut être imposée.

Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :

- Aménagement\* ou extension\* de constructions existantes ;
- Groupe de constructions\* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble\* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **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\*.
- 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.
- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **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 et 13 mètres au point le plus haut.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des bâtiments existants 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 services d'intérêt collectif\*.

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

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.

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 selon les prescriptions suivantes :

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

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

- Les constructions\* doivent respecter les continuités des façades existantes : orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- 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, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en évitant toute rigidité.

## **B. Clôtures**

- En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre. 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.
- En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - d'une murette d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage ;
  - ou d'un grillage sans soubassement apparent ;
  - et/ou de haies d'essences variées de préférence locales (Aubépines, Buis, Charmilles, Noisetiers...).
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie) et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, maison normande, style Louisiane...) 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 constructions\* ne doivent pas comporter plus de trois colonnes. Les formes des colonnes doivent être simples et leurs couleurs doivent être en harmonie avec celles des façades.
- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

### **B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique**

- Les constructions\* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

## **C. Prescriptions applicables aux autres constructions**

### **1) Ouvrages bioclimatiques**

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique peuvent être posés :
  - de préférence, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sur les murs ou, s'ils présentent la même pente que celles-ci, sur les toitures des constructions\* ;
  - sinon sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...).

### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles 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 constructions à usage artisanal\* et des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient 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 interdites sauf dans les cas suivants :
  - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
  - 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 intérieur.
- 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 services d'intérêt collectif\*.

### **3) Débords**

- Les toitures doivent, sauf en pignon et 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 toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **4) Couvertures**

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli (se référer aux couleurs et aux formes répertoriées en mairie), de préférence nuancées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.

- Cette disposition n'est pas exigée pour les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

#### **5) Ouvertures dans les toitures**

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

### **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 par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée :
  - en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements ;
  - en cas de réhabilitation de constructions\* existantes.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.

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

- Non réglementé.

## **CHAPITRE II**

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

La zone UB concerne les secteurs périphériques moins denses.

Les constructions s'y édifient généralement en recul par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend essentiellement des habitations et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

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 d'exploitation agricole\* ou forestière.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs\*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - 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\*, industriel\*, d'entrepôt, 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\* indépendantes physiquement du bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine.

- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement\*, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 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 PAR LES RESEAUX**

#### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation\* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite 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.) 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 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.

#### **3.) 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.

#### **4.) Autres réseaux :**

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

#### **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **ARTICLE UB 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 avec un recul minimum de :
  - 10 mètres par rapport à l'alignement\* de la RD 42.
  - 5 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées différemment si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
  - Quand l'implantation des constructions\* existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions\* avoisinantes ;
  - Groupe de constructions\* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble\* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
  - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **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\*.
- 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.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

#### **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 et 10 mètres au point le plus haut.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des bâtiments existants 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 services d'intérêt collectif\*.

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

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.

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 selon les prescriptions suivantes :

## **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, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en évitant toute rigidité.

### **B. Clôtures**

- En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre. 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.
- En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - d'une murette d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage ;
  - ou d'un grillage sans soubassement apparent ;
  - et/ou de haies d'essences variées de préférence locales (Aubépines, Buis, Charmilles, Noisetiers...).
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie) et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, maison normande, style Louisiane...) 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 constructions\* ne doivent pas comporter plus de trois colonnes. Les formes des colonnes doivent être simples et leurs couleurs doivent être en harmonie avec celles des façades.

- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

#### **B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique**

- Les constructions\* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

#### **C. Prescriptions applicables aux autres constructions**

##### **1) Ouvrages bioclimatiques**

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol\*, peuvent être posés :
  - de préférence, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sur les murs ou, s'ils présentent la même pente que celles-ci, sur les toitures des constructions\* ;
  - sinon sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...).

##### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles 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 constructions à usage artisanal\* et des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient 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 interdites sauf dans les cas suivants :
  - si elles sont végétalisées ;
  - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
  - 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 intérieur.
- 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 services d'intérêt collectif\*.

### 3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en pignon et 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 toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### 4) Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli (se référer aux couleurs et aux formes répertoriées en mairie), de préférence nuancées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

### 5) Ouvertures dans les toitures

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

## 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 par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent disposer d'espaces libres communs, non comprises les voies de desserte (voirie, aires de stationnement, pistes cyclables, cheminements piétonniers), dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement. En outre, dans les opérations supérieures à 4 logements, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

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

**Non réglementé.**

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est destinée essentiellement aux activités de sports et de loisirs.

Elle comprend un secteur exposé à des risques d'inondations.

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 UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2.

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

Sont admis, à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités de sports et de loisirs :

##### Dans la zone UL à l'exception du secteur exposé à des risques d'inondations

- Les constructions\* et installations liées aux sports et aux loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs\*, les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation\* destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - 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.
- Les clôtures.

- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement\*, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - 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.
- Les clôtures.
- La construction\* doit faire l'objet d'une adaptation à la nature du risque. Il est recommandé au maître d'ouvrage, sous sa responsabilité, d'appliquer les mesures présentées dans la fiche conseils n° 1 en annexe du PLU concernant le risque d'envahissement lors de crues exceptionnelles et la fiche conseils n° 2 relative à la prévention des dommages contre l'action des eaux.

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 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 UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation\* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.



## **2.) 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.

## **3.) 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 UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UL 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 avec un 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 services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE UL 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 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE UL 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 13 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 services d'intérêt collectif\*.

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

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.

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 selon les prescriptions suivantes :

### **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 afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en évitant toute rigidité.

#### **B. Clôtures**

- En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - d'une murette d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage ;
  - ou d'un grillage sans soubassement apparent ;
  - et/ou de haies d'essences variées de préférence locales (Aubépines, Buis, Charmilles, Noisetiers...).

- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie) et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des enduits et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie).
- Les couvertures des constructions\* d'architecture traditionnelle doivent être d'une teinte brun à rouge vieilli (se référer aux couleurs répertoriées en mairie), de préférence nuancées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

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

- Non réglementé.

## **CHAPITRE IV**

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

La zone UX est destinée essentiellement à des activités artisanales et industrielles.

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 mentionnées 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 à usage :
  - de bureaux ;
  - commercial\* ;
  - artisanal\* ;
  - industriel\* ;
  - d'entrepôt.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\*.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble\*.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les aires de stationnement ouvertes au public\* ;
  - Les dépôts de véhicules\* ;
  - 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.

- Les clôtures.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement\*, 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 - ACCES ET VOIRIE**

- 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 avec un recul minimum de 10 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.

## **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation\* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite 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.) 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 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.
- A défaut de possibilité de raccordement à un réseau d'assainissement collectif, 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.

### **3.) 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.

### **4.) Autres réseaux :**

- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble\* doit être prévu.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.

### **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain\* doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

## **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 avec un recul minimum de 10 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 services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE UX 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 services d'intérêt collectif\*.

## **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 0,50.

## **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 :
  - 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au point le plus haut pour les constructions\* à usage de bureaux ;
  - 12 mètres au point le plus haut pour les autres constructions\*.
- 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 services d'intérêt collectif\*.

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

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.

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 selon les prescriptions suivantes :

## **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, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en évitant toute rigidité.

### **B. Clôtures**

- En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf celle des clôtures végétales. 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.
- En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - d'une murette d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage ;
  - ou d'un grillage sans soubassement apparent ;
  - et/ou de haies d'essences variées de préférence locales (Aubépines, Buis, Charmilles, Noisetiers...).
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie) et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie).
- Les couvertures des constructions\* d'architecture traditionnelle doivent être d'une teinte brun à rouge vieilli (se référer aux couleurs répertoriées en mairie), de préférence nuancées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.



## **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**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 10 % de la surface totale du tènement, essentiellement le long des voies publiques.
- 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 UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# **CHAPITRE I**

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

La zone 1AU, actuellement peu équipée, est destinée à une urbanisation organisée.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, essentiellement des habitations et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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 d'exploitation agricole\* ou forestière.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs\*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
  - La zone doit être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\* respectant le schéma d'aménagement\* prévu dans les orientations d'aménagement.
  - Les opérations doivent garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions\*.

- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, 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\* indépendantes physiquement du bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans la même zone ou dans une zone urbaine.

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 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 PAR LES RESEAUX**

#### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation\* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite 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.) 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 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.

### **3.) 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.

### **4.) Autres réseaux :**

- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble\* doit être prévu.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.

### **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

## **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\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- Les constructions\* doivent être implantées avec un recul minimum de :
  - 10 mètres par rapport à l'alignement\* de la RD 42.
  - 5 mètres par rapport à l'alignement\* des autres 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 :
  - Groupe de constructions\* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble\* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure.
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **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\*.
- 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.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

#### **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 7 mètres à l'égout des toitures et 10 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 services d'intérêt collectif\*.

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

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.

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 selon les prescriptions suivantes :

## 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, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en évitant toute rigidité.

### B. Clôtures

- En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre. 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.
- En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - d'une murette d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage ;
  - ou d'un grillage sans soubassement apparent ;
  - et/ou de haies d'essences variées de préférence locales (Aubépines, Buis, Charmilles, Noisetiers...).
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie) et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## 2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, maison normande, style Louisiane...) 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 constructions\* ne doivent pas comporter plus de trois colonnes. Les formes des colonnes doivent être simples et leurs couleurs doivent être en harmonie avec celles des façades.
- 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 briques, les parpaings agglomérés...

- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

### **B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique**

- Les constructions\* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

### **C. Prescriptions applicables aux autres constructions**

#### **1) Ouvrages bioclimatiques**

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol\*, peuvent être posés :
  - de préférence, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sur les murs ou, s'ils présentent la même pente que celles-ci, sur les toitures des constructions\* ;
  - sinon sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...).

#### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faitage 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 constructions à usage artisanal\* et des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient 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 interdites sauf dans les cas suivants :
  - si elles sont végétalisées ;
  - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
  - 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 intérieur.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.



### 3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en pignon et 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 toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### 4) Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli (se référer aux couleurs et aux formes répertoriées en mairie), de préférence nuancées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses; les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

### 5) Ouvertures dans les toitures

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

## 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 par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\* comprenant plus de 4 logements, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent disposer d'espaces libres communs, non comprises les voies de desserte (voirie, aires de stationnement, pistes cyclables, cheminements piétonniers), dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement. En outre, dans les opérations supérieures à 4 logements, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

- 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.

♦ **Éléments boisés intéressants identifiés :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, de l'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un arrachage des souches d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente (constituées d'essences locales et variées).

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

Non réglementé.

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de  
SIMANDRE-SUR-SURAN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Déclaration de projet emportant mise  
en compatibilité du PLU**

**2 - Mise en compatibilité du PLU  
2d - Règlement zone 1AUx**

Vu pour rester annexé à la délibération du 12/03/2020

Le maire,

Nicolas Renard

Approuvé le 29 septembre 2011

Modifié le 28 mai 2015

**Déclaration de projet le 12 mars 2020**



## ***Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser***

### **Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 1AUx**

La zone 1AUx est destinée aux activités artisanales et industrielles en extension de l'entreprise existante dans la zone UX limitrophe.

La zone 1AUx comprend un graphisme particulier pour protéger les espaces boisés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (« espaces boisés classés »).

Une trame est également superposée au plan de zonage au titre de l'art. R 123-11 b du code de l'urbanisme pour indiquer le risque ponctuel d'inondations.

Tout projet doit être compatible avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie parallèlement.

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

- Les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions à usage :
    - de bureaux
    - artisanal
    - industriel
    - d'entrepôt
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement
  - Les aires de stationnement nécessaires aux activités en place
  - Les aires de stockage
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Toute construction et le remblaiement de la zone d'écoulement préférentielle des eaux par surverse dans le secteur concerné par le risque d'inondation.

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

##### **1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

- ♣ Tout projet doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie parallèlement.
- ♣ L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive, et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.

♣ Pour que les opérations d'ensemble aboutissent à un aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :

- ✓ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
- ✓ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.

## **2 – Conditions générales :**

✓ Les constructions à usage d'activités et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ou par leur nature, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

✓ La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

✓ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

✓ Dans le secteur concerné par le risque d'inondation, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues.

## **ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 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 doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.

## **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en 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.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### **2.) 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 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.

### **3.) 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.

### **4.) Autres réseaux :**

- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble doit être prévu.
- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **5.) Eclairage des voies :**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **5.) Protection incendie :**

En matière de protection incendie, les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent se conformer aux réglementations en vigueur.

Elles doivent disposer des moyens publics ou privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- L'implantation des constructions en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.
- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUX 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 services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé. L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des autres dispositions du présent chapitre.

### **ARTICLE 1AUX 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 et 10 mètres au point le plus haut pour les constructions à usage de bureaux ;
  - 12 mètres au point le plus haut pour les autres constructions.
- 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 services d'intérêt collectif.

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

*Voir en parallèle l'OAP*

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.

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 selon les prescriptions suivantes :

### **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, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en évitant toute rigidité.

#### **B. Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2,20 mètres, sauf celle des clôtures végétales.  
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.
- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage sans soubassement apparent et de haies d'essences variées locales comme indiquées dans l'OAP.



- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

- 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 briques, les parpaings agglomérés ...

- Les couleurs des façades, des menuiseries et des couvertures doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie).

### **ARTICLE 1AUx 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.

- Chaque projet doit démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour le personnel, la clientèle, les livraisons, les véhicules de services, etc ...).

- Le stationnement des modes doux doit être assuré dans les nouveaux projets de constructions.

### **ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

*Voir en parallèle l'OAP*

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Cette protection est destinée à la conservation et à la plantation des haies bocagères sur les bords de la zone 1AUx.

- 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.

- Les marges de recul le long des voies doivent être paysagées.

- Les arbres à haute tige existants doivent être maintenus.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.

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

Sans objet.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est réservée à l'urbanisation future.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par une procédure spécifique.

La zone 2AU est destinée à accueillir essentiellement des habitations.

Elle comprend le secteur 2AUx à vocation essentielle d'activités.

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 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

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

A condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone, sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- 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.
- Les clôtures.

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 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.

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 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.

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 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 avec un 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 services d'intérêt collectif\*.

#### **ARTICLE 2AU 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.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur exposé à des risques d'inondations.

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 A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

– Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2, et notamment les centrales photovoltaïques au sol\*.

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

Sont admis :

Dans la zone A à l'exception du secteur exposé à des risques d'inondations :

– A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole\*, les constructions\* et installations suivantes :

- Les bâtiments agricoles et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement\*, nécessaires aux exploitations agricoles\*.
- Les constructions à usage d'habitation\* et leurs annexes\* nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole\* implantées à proximité du siège d'exploitation.
- Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires.

– Les locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation à condition qu'ils soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole\* existante.

– Les installations de tourisme à la ferme suivantes à condition qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole\* existante : camping à la ferme, gîtes ruraux dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** par exploitation, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges, fermes pédagogiques...

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* de faible emprise au sol et compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- 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.
- Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole\*, à l'exclusion des élevages de type familial, à condition qu'ils soient au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
- Les clôtures.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement\*, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* de faible emprise au sol et compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- 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.
- Les clôtures.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 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 PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation\* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite 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.) 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.
- 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.

### **3.) 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain\* doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

## **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 par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
  - 20 mètres par rapport à l'alignement\* des routes départementales ;



- 10 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées différemment si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...
  - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

#### **ARTICLE A 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 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

#### **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 et 10 mètres au point le plus haut pour les constructions à usage d'habitation\* ;
  - 10 mètres à l'égout des toitures pour les autres constructions\*.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des bâtiments existants 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 éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole\* ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

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.

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 selon les prescriptions suivantes :

### **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, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en évitant toute rigidité.

#### **B. Clôtures**

- En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre. 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.
- En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - d'une murette d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage ;
  - ou d'un grillage sans soubassement apparent ;
  - et/ou de haies d'essences variées de préférence locales (Aubépines, Buis, Charmilles, Noisetiers...).
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie) et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, maison normande, style Louisiane...) 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 constructions\* ne doivent pas comporter plus de trois colonnes. Les formes des colonnes doivent être simples et leurs couleurs doivent être en harmonie avec celles des façades.
- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

### **B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique**

- Les constructions\* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

### **C. Prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation\* d'architecture traditionnelle**

#### **1) Ouvrages bioclimatiques**

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol\*, peuvent être posés :
  - de préférence, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sur les murs ou, s'ils présentent la même pente que celles-ci, sur les toitures des constructions\* ;
  - sinon sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) à proximité immédiate des constructions existantes et en dehors des surfaces agricoles productives.

#### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles 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 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient 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 interdites sauf dans les cas suivants :
  - si elles sont végétalisées ;
  - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
  - 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 intérieur.
- 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 services d'intérêt collectif\*.

### 3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en pignon et 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 toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### 4) Couvertures

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli (se référer aux couleurs et aux formes répertoriées en mairie), de préférence nuancées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

### 5) Ouvertures dans les toitures

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

## D. Prescriptions applicables aux autres constructions

### 1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol\*, peuvent être posés :
  - de préférence, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sur les murs ou, s'ils présentent la même pente que celles-ci, sur les toitures des constructions\* ;
  - sinon sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) à proximité immédiate des constructions existantes et en dehors des surfaces agricoles productives.

## **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles 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 sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.
- 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 services d'intérêt collectif\*.

## **3) Couvertures**

- Les couvertures doivent être d'une teinte brun à rouge vieilli (se référer aux couleurs répertoriées en mairie), de préférence nuancées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.

## **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**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- 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.

# **CHAPITRE I**

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

La zone N recouvre les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des constructions\* existantes dont l'évolution est admise sous conditions.

Elle comprend les secteurs :

- Ns de protection des biotopes ;
- Nx, destiné essentiellement à des activités artisanales.

Elle comprend aussi un secteur exposé à des risques d'inondations.

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

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2, et notamment les centrales photovoltaïques au sol\*.

### **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'exception des secteurs Ns, Nx et du secteur exposé à des risques d'inondations

- Les constructions\* et installations directement nécessaires à l'activité forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* de faible emprise au sol et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement\* et l'extension mesurée\* des constructions à usage d'habitation\* existantes autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- L'aménagement\* et l'extension\* des constructions à usage artisanal\* existantes.

- Le changement de destination\* à vocation d'habitat des constructions\* existantes, à l'exception des bâtiments à structure métallique, des bâtiments en moellons tels que hangars, stabulations, des bâtiments destinés à l'élevage hors sol et des poulaillers, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole\* en activité à moins de 100 mètres.
- Le changement de destination\* à vocation artisanale\* des constructions\* existantes, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'existe pas d'exploitation agricole\* en activité à moins de 100 mètres.
- Les constructions à usage d'annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées dans la même zone.
- Les abris en bois et démontables pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une superficie inférieure à 20 m².
- 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.
- Les clôtures.
- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, et qu'il ne soit pas frappé d'alignement\*, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* de faible emprise au sol et ne portant 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.
- Les clôtures.

#### **Dans le secteur Nx**

- Les constructions à usage :
  - de bureaux ;
  - commercial\* ;
  - artisanal\* ;
  - d'entrepôt.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.
- 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.
- Les clôtures.

- La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* de faible emprise au sol et ne portant 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.
- Les clôtures.

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

- L'impact sur l'environnement des occupations et utilisations du sol admises doit être compatible avec le maintien de la qualité du site.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

- 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 PAR LES RESEAUX**

#### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation\* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite 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.) 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.
- 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.

## **3.) 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, la superficie du terrain\* doit permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement.

## **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 par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
  - 20 mètres par rapport à l'alignement\* des routes départementales ;
  - 10 mètres par rapport à l'alignement\* des autres voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées différemment si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...
  - Garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leurs accès ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **ARTICLE N 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 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## **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 7 mètres à l'égout des toitures et 10 mètres au point le plus haut.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des bâtiments existants 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 éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités artisanales ;
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

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.

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 selon les prescriptions suivantes :

## **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, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés, en évitant toute rigidité.

### **B. Clôtures**

- En bordure des voies, la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,50 mètre. 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.
- En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - d'une murette d'une hauteur maximale de 1 mètre éventuellement surmontée d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage ;
  - ou d'un grillage sans soubassement apparent ;
  - et/ou de haies d'essences variées de préférence locales (Aubépines, Buis, Charmilles, Noisetiers...).
- Les clôtures doivent avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur.
- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murettes doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie) et en harmonie avec celles des façades des constructions\*.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

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

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, maison normande, style Louisiane...) 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 constructions\* ne doivent pas comporter plus de trois colonnes. Les formes des colonnes doivent être simples et leurs couleurs doivent être en harmonie avec celles des façades.

- 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 briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer aux couleurs répertoriées en mairie).
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

## **B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique**

- Les constructions\* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

## **C. Prescriptions applicables aux autres constructions**

### **1) Ouvrages bioclimatiques**

- Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol\*, peuvent être posés :
  - de préférence, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture, sur les murs ou, s'ils présentent la même pente que celles-ci, sur les toitures des constructions\* ;
  - sinon sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...) en dehors des surfaces agricoles productives.

### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles 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 constructions à usage artisanal\* et des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient 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 interdites sauf dans les cas suivants :
  - si elles sont végétalisées ;
  - si elles constituent un élément restreint de liaison ;
  - 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 intérieur.
- 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 services d'intérêt collectif\*.

### **3) Débords**

- Les toitures doivent, sauf en pignon et 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 constructions à usage artisanal\*, les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **4) Couvertures**

- Les couvertures des constructions à usage d'habitation\* doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte brun à rouge vieilli (se référer aux couleurs et aux formes répertoriées en mairie), de préférence nuancées pour éviter une uniformité excessive d'aspect. Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les toitures terrasses, les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

### **5) Ouvertures dans les toitures**

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

## **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.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

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

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.

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

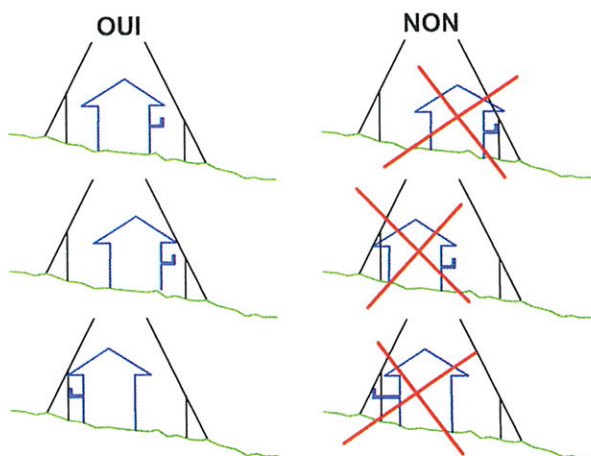
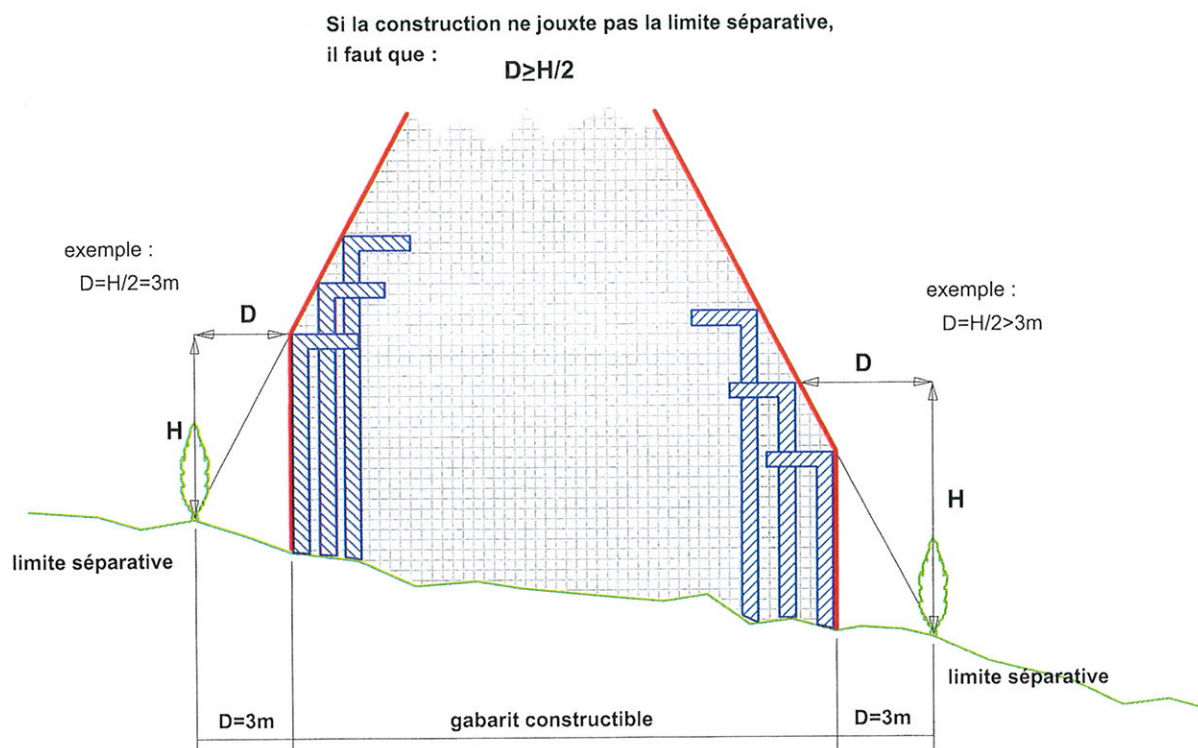
- Sans objet.

# SCHEMAS EXPLICATIFS

## 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.

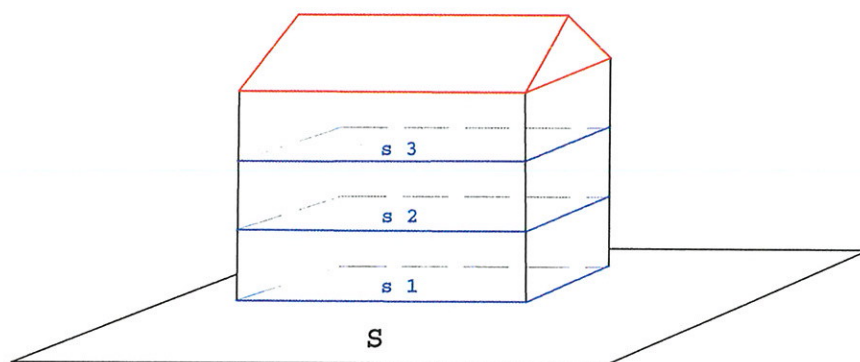


L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

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.

## Article 14

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.





## LEXIQUE ET RAPPELS

### *Adaptation mineure*

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- Elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis par le Code de l'Urbanisme ;
- Elle doit rester limitée ;
- Elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

### *Aires de jeux et de sports*

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

### *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 hors œuvre nette) 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...).

### *Carrière*

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis par le Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## ***Centrales photovoltaïques au sol***

Il s'agit d'installations de production d'électricité à l'échelle industrielle.

## ***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.

## ***Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)***

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette projection et la surface totale sur laquelle il est implanté.

Coefficient qui s'applique à la surface d'une parcelle ou d'ilot en vue de définir la surface susceptible d'être construite.

## ***Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)***

### 1) La fixation des C.O.S.

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent fixer des C.O.S. dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La densité maximale de construction fixée par le C.O.S. est comprise en général entre 0,1 et 3.

### 2) Pour déterminer la surface de plancher constructible, le C.O.S. est appliqué à la surface du terrain (exemple : si le C.O.S. est de 0,5 et le terrain de 1000 m<sup>2</sup>, la SHON constructible sera de 500 m<sup>2</sup>).

La surface du terrain à considérer :

- Comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Ne comprend pas la surface des emplacements réservés. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

### ***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, dont les centrales photovoltaïques au sol\*, utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

### ***Constructions à usage de stationnement***

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### ***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 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.

### *Coupe et abattage d'arbres*

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère ponctuel ou accidentel.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

L'autorisation n'est pas exigée dans les 4 cas suivants :

- Le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- Les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du Code Forestier.
- Le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion : ce plan comprend un programme de coupe et de travaux d'amélioration, ce qui peut alors être mis à exécution sans autre autorisation préalable.
- Les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

### *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.

Le défrichement des espaces boisés classés est interdit.

## ***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.

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 des constructions est le rapport entre la projection verticale au sol du volume hors œuvre de ces constructions et la superficie totale du terrain sur lequel elles sont implantées.

## ***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...

## ***Espace boisé classé***

### **1) Un large champ d'application :**

- Quant à la nature du boisement : il peut s'agir des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
- Quant à la qualité du boisement : des parcelles en bois de qualité médiocre peuvent être rangées parmi les espaces boisés classés.
- Quant à l'existence même du boisement : le classement peut s'appliquer non seulement aux espaces boisés existants mais aussi aux espaces boisés à créer.

La jurisprudence estime que le Code de l'Urbanisme « ne subordonne pas le classement comme espace boisé à la condition que les terrains qui en font l'objet possèdent déjà à la date de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme toutes les caractéristiques d'un bois, d'une forêt ou d'un parc » (CE 2/12/1992 PAPELARD Req. n° 124045).

- Quant au statut du boisement : le classement peut s'appliquer aux espaces boisés qui font déjà l'objet d'un régime particulier de protection (forêts soumises au régime forestier, forêts domaniales).

### **2) Faculté ou obligation :**

Le classement relève en principe du pouvoir discrétionnaire de l'administration (CE 17/06/1988 METRAL Req. n° 66703).

### **3) Conséquences :**

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à une autorisation préalable, sauf quand le déboisement envisagé relève d'une mesure d'entretien ou quand il relève déjà d'un régime d'autorisation du code forestier.

Le défrichement est interdit.

Est également interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## ***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.

Sont aussi réputées agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

## ***Extension***

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

## ***Extension mesurée***

L'extension mesurée des bâtiments existants dans la zone est autorisée (extension autorisée une seule fois après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme).

Cette notion s'applique aux bâtiments existants et appelle deux précisions :

- La notion d'extension - Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation ;
- La notion de mesure.

Il faut apprécier la mesure vis à vis d'au moins trois critères :

- L'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement.
- Le terrain : plus le terrain est grand, moins la notion doit être appréciée restrictivement ;
- Le site : plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue mais surtout dans les modalités de l'extension.

## ***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'au sommet du bâtiment ou à l'égout de toiture, 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 groupés ou de zones d'aménagement concerté.

## ***Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif***

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés 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.

## ***Plan de masse***

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme font apparaître dans les zones U et AU, s'il y a lieu, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

## ***Projet d'intérêt général***

Le Code de l'Urbanisme définit le PIG :

- Peut constituer un PIG tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique.
- Le projet doit être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural.
- Le projet doit avoir fait l'objet :
  - soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;
  - soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme ne doivent pas empêcher la réalisation de ces projets. Elles doivent au contraire la préparer en prévoyant les mesures nécessaires (réserve de l'emplacement par exemple).

## ***Schéma de cohérence territoriale***

### ***1) Objet :***

Document d'urbanisme intercommunal qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. Pour cela, il fixe, dans le respect des équilibres résultant des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés et détermine les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Il apprécie les incidences prévisibles de ces orientations sur l'environnement.

Le schéma est élaboré à l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents.

## 2) Effets juridiques :

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

### *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*

Elles se caractérisent par trois traits :

- 1) 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.
- 2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

Toute servitude pouvant concerner une commune doit s'appliquer à son territoire. De cette obligation découlent trois conséquences :

- 1<sup>ère</sup> conséquence : les communes qui vont élaborer un Plan Local d'Urbanisme doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol.
- 2<sup>ème</sup> conséquence : les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.
- 3<sup>ème</sup> conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

### *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.

### ***Surface Hors Œuvre Nette (SHON)***

C'est la somme des surfaces de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de la façade, au niveau supérieur du plancher), sur laquelle on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

### ***Terrain***

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

### ***ZNIEFF***

Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique.

Créé en 1982, l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique constitue un outil à caractère scientifique de recensement du patrimoine naturel.

Bien qu'il n'ait aucune portée juridique contraignante directe, l'inventaire n'en constitue pas moins un outil technique dont la valeur et la fiabilité sont certaines et largement admises.

La jurisprudence administrative va d'ailleurs dans ce sens et certains jugements font expressément référence à la situation des terrains inventoriés dans une ZNIEFF quand ils exercent un contrôle sur le zonage opéré par le Plan Local d'Urbanisme.