

# Commune de LES SAUVAGES



## Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

### 5 – Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 Novembre 2007

Mise à jour des servitudes d'utilité publique (PPRNPI) en date des 10 Juillet 2012 et 24 Janvier 2014

Modification simplifiée n°1 approuvée le 14 Septembre 2010

Modification simplifiée n°2 approuvée le 14 Mai 2013

#### **Modification n°3 du PLU : 6 Juillet 2021**

Délibération du Conseil Municipal en date du 6 Mai 2019 lançant la procédure de modification du PLU modifiée par la délibération en date du 22 Septembre 2020

Arrêté du Maire n°2019-23 en date du 24 Mai 2019 prescrivant la procédure de modification du PLU modifié par arrêté modificatif n°2020-50 du 1<sup>er</sup> Octobre 2020 et arrêté modificatif n°2021-12 du 2 Mars 2021

Délibération du Conseil Municipal en date du 6 Juillet 2021 approuvant la procédure de modification du PLU

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Juillet 2021*

Réf : 47045



# Titre 1 - Dispositions Générales

---

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de LES SAUVAGES (Rhône).

## 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

---

1 - Les dispositions des articles L 122-1, R 122-5, L 111-1.4, R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

*Article L 122-1 et R 122-5* Nécessité de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27/12/1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

*Article L 111-1.4* inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

*Article R 111-14.2* délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.

*Article R 111-15* prise en compte de directive d'aménagement national.

*Article R 111-21* refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation :

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

### **3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :**

---

**Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :**

- Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - . UA
  - . UB avec les secteurs UBa et UBL
- Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - . AU avec le secteur AUa (vocation principale d'habitat). AUi (activités économiques)
- Zone agricole A
- Zone naturelle N avec le secteur Na (inconstructible – aléas naturels) et NI (loisirs)

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

**Le Plan Local d'Urbanisme définit également :**

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- 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.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

### **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U**

---

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôts
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,

- les clôtures et les murs de soutènement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, ainsi que les carrières.
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

## **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

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 (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

## **6 - DEFINITIONS**

---

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

## **7 - ISOLATION PHONIQUE**

---

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (secteurs délimités au plan, dans une bande).

**Nota : la Commune de LES SAUVAGES est concernée par ces normes d'isolation phonique :**

- abords de la RN 7 : distance de 100 mètres à l'axe de la voie (catégorie 3, site ouvert)
- voie ferrée Lyon Roanne : 100 mètres du bord extérieur de rail

## **8 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE**

---

Il n'y a pas de zone de ce type sur le territoire communal de LES SAUVAGES.

## **9 – RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

---

La reconstruction des bâtiments en cas de destruction accidentelle (incendie ...) est possible dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

## **10 – PERMIS DE DEMOLIR**

---

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**Le territoire de la commune de LES SAUVAGES n'est pas concerné.**

## Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

---

### Symboles particuliers :

\* : *Termes définis en annexe du présent règlement.*

# CHAPITRE 1 : ZONE UA

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone urbaine immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...) correspond au Centre - Bourg de LES SAUVAGES.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

### RAPPELS

---

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole
- b) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique, ainsi que les carrières.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \*.
- d) Les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction \* ouverts au public
  - les dépôts de véhicules \*
  - les garages collectifs de caravanes \*.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

## **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- a) les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
- b) les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE UA 3 -DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **ACCES :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.
- b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

#### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### **Eaux non domestiques (eaux industrielles)**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

#### **Eaux de piscine**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

## **ELECTRICITE ET TELEPHONE - CABLES ET ASSIMILES**

Les nouveaux réseaux dans les parties privatives devront être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques spécifiques.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 1 mètre, par rapport à l'alignement\* actuel ou futur, sauf dispositions contraires indiquées au plan de zonage.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs\*,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, des Z.A.C et des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

## ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

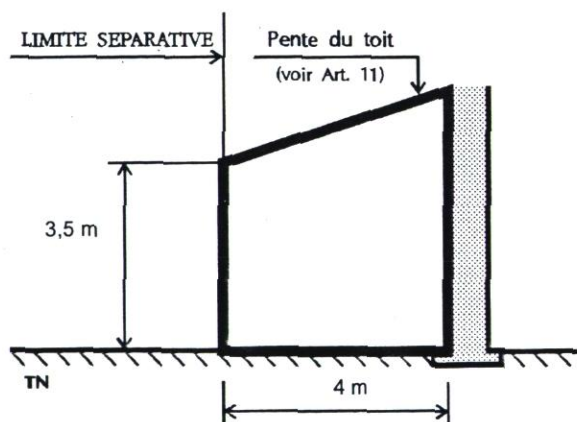
Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu).

Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres. Cette distance s'applique aussi sur la limite de fond de parcelle.

Au delà d'une profondeur de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement\*, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 mètres des dites limites.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour le territoire des Z.A.C.\* comportant au moins cinq logements et pour des lotissements\*, et des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé\* valant division ou de la Z.A.C.\*,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* et les constructions à usage d'équipement collectif\*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

La hauteur\* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent ; la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

---

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### **ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

#### 1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles de l'environnement bâti.

La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

#### 2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 35 et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc....) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée à l'exception des couvertures des piscines, des vérandas, des pergolas bioclimatiques et des panneaux photovoltaïques.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

#### 3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 mètres

Les supports de coffrets (électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ...) doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

### **ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 mètres de ce dernier.

### **ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 : ZONE UB**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.**

**Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs correspond généralement aux quartiers en continuité de la partie centrale de LES SAUVAGES et des hameaux de LE CHARPENAY, LA ROCHE.**

**Cette zone comprend les secteurs UBa (site de CHARPENAY et LE BARON avec assainissement individuel) et UBL (site des JONNETS, à vocation de loisirs et sports).**

### **RAPPELS**

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

a) les constructions à usage :

- agricole

b) les installations classées \* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique, ainsi que les carrières.

c) le camping et le stationnement des caravanes \* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes \*, et des habitations légères de loisirs \* à l'exception du secteur UBe.

d) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :

- les parcs d'attraction \* ouverts au public

- les dépôts de véhicules \*

- les garages collectifs de caravanes \*.

e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées

## **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

a) Les installations classées \* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.

b) les affouillements et exhaussements de sol \*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

c) dans le secteur UBl : les aménagements et les constructions à condition qu'ils concernent les sports, loisirs et l'entretien des équipements ainsi que le stationnement des caravanes.

## **ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **VOIRIE :**

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les voies réservées à la desserte des lotissements\*, des permis groupés\* valant division et des Z.A.C.\* comportant plus de 4 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à une largeur de **5 mètres**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

#### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **ASSAINISSEMENT :**

###### Eaux usées :

###### a) **Dans la zone UB et le secteur UBL**

Le raccordement à ce réseau est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

###### b) **Dans le secteur UBa**

En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée, d'une extension de construction existante ou d'un changement de destination et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné en respectant les dispositions du zonage d'assainissement pour l'assainissement individuel.

###### Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

###### Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

###### Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

**NOTA :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## ELECTRICITE, TELEPHONE ET CABLE ET ASSIMILES

Ces réseaux doivent être enterrés dans les parties privatives.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Zone UB et secteur UBL : non réglementé.

Secteur UBa : Lorsque la construction n'est pas raccordée à un réseau d'égouts, les dispositions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement seront à respecter.

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

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

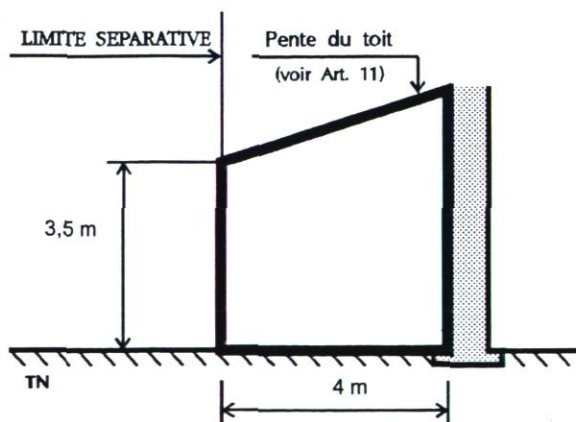
Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, des Z.A.C.\* et permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments .

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

### DISPOSITIONS GENERALES

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (à l'exception des débords de toiture) au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour le territoire des Z.A.C.\* comportant au moins cinq logements et pour des lotissements\*, et des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé\* valant division ou de la Z.A.C.\*,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* et les constructions à usage d'équipement collectif\*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.

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

Non réglementée.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Zone UB et secteur UBL** : La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

**Secteur UBa** : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

**INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### **ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

#### 1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles de l'environnement bâti.

La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

#### 2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 35 et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc....) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée à l'exception des couvertures des piscines, des vérandas, des pergolas bioclimatiques et des panneaux photovoltaïques.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

### **3 - Clôtures**

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.
- L'harmonie doit être recherchée :
  - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
  - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale
- La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.  
Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 mètres

Les supports de coffrets (électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ...) doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

### **ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 m de ce dernier. Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface hors-œuvre nette dépasse 200 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface hors-œuvre nette dépasse 200 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - 1 place par chambre
  - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette destinés à la restauration

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

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la superficie du terrain.
- c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

d) Dans les lotissements\* ou permis groupés\* valant division comportant au moins 6 lots et les Z.A.C.\* comportant au moins six logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"**

---

## CHAPITRE 1 - ZONE AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone se subdivise en :

- des zones AU ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique dans le cadre d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.
- des secteurs AUa bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme des zones urbaines UB. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

### RAPPELS

1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage agricole.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- c) Les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
  - Les parcs d'attraction,
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes
- d) Dans le secteur AUa sont de plus interdites les constructions à usage d'habitation et d'activité économique qui ne s'inscrivent pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.

**ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1 - Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs\*
- b) Les clôtures et les murs de soutènement
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les aménagements et l'extension des constructions existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total.

**2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble**

Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, sont admises, selon les modalités suivantes :

- Dans les secteurs AUa :

Sous réserve du respect des principes des orientations d'aménagement du secteur et à condition que les opérations concernent une superficie de 5.000 m<sup>2</sup> minimum, ou constituant le solde de la zone, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
  - d'habitation
  - de commerce
  - artisanal

- de bureaux et services
- de stationnement
- d'annexes
- de piscines

b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs autorisés, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

c) Les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Dans les secteurs AU :

A l'exception des constructions ne nécessitant pas d'opérations d'ensemble (paragraphe 1 ci-dessus), l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nécessite la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU.

### **ARTICLE AU3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **VOIRIE :**

a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les voies réservées à la desserte des lotissements\*, des permis groupés\* valant division et des Z.A.C.\* comportant plus de 6 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à une largeur de **5 mètres** pour une voirie en double sens, **ou 4 mètres** pour une voirie en sens unique. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

### **ARTICLE AU4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**ASSAINISSEMENT :**

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Eaux de piscine :

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L.372-1-1 et L.372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

**ELECTRICITE, TELEPHONE ET CABLE ET ASSIMILES**

Ces réseaux doivent être enterrés dans les parties privatives.

**ARTICLE AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Non réglementé (assainissement collectif obligatoire).

**ARTICLE AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

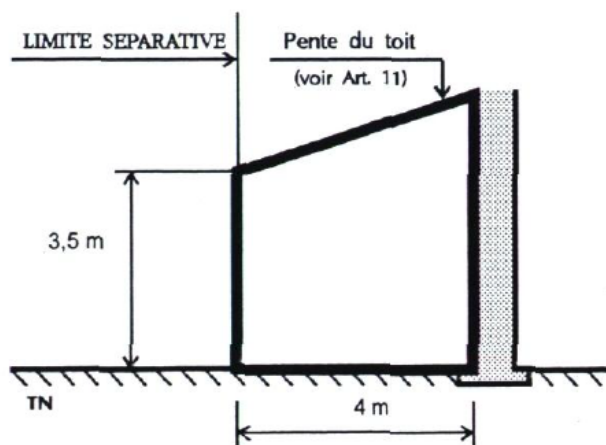
- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*,
- pour les constructions à usage d'annexes\* et de stationnement\*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements\*, des Z.A.C.\* et permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments .

- **Dans la zone AUa au Sud de la RD 8** : les constructions devront respecter la ligne de composition indiquée au plan en bordure d'un futur espace public.

**ARTICLE AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**DISPOSITIONS GENERALES :**

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement\* et la reconstruction\* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 mètres sans dépasser la hauteur existante et pour les constructions édifiées simultanément dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement avec plan de composition imposant ce dispositif.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (à l'exception des débords de toiture) au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants,
- pour le territoire des Z.A.C.\* comportant au moins cinq logements et pour des lotissements\*, et des permis groupés\* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq lots, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement, du permis groupé\* valant division ou de la Z.A.C.\*,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\* et les constructions à usage d'équipement collectif\*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.

**ARTICLE AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE AU9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à **9 mètres au faitage**.

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à **4 mètres**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles d'aspect architectural ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

## **ARTICLE AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

### **INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### **ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

#### **1 -Façades**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc....).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles de l'environnement bâti.

La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

#### **2 - Toitures**

La pente du toit doit être comprise entre 35 et 60 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc....) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée, à l'exception des couvertures des piscines, des vérandas, des pergolas bioclimatiques et des panneaux photovoltaïques.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

### 3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à 2 mètres.

Les supports de coffrets (électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc...) doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **ARTICLE AU12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : minimum de 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce dont la surface de plancher dépasse 200 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher dépasse 200 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
  - o 1 place par chambre
  - o 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés à la restauration.

## **ARTICLE AU13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES – D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la superficie du terrain.

c) Les aires de stationnement\* doivent comporter des plantations.

d) Dans les lotissements\* ou permis groupés\* valant division comportant au moins 6 lots et les Z.A.C.\* comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

e) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 : ZONE AUi**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone AUi constitue une zone à urbaniser à vocation économique, à dominante artisanale (site de la RD 121 au Sud du bourg en direction du Pin Bouchain) urbanisable selon les modalités définies par le règlement.**

### **RAPPELS**

- 
- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
  - 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
-

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

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
  - agricole,
  - d'habitation, sauf celles spécifiées à l'article AUi2
- b) Le camping et le stationnement de caravanes\* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes\* et des habitations légères de loisirs\*.
- c) Les parcs d'attractions\* ouverts au public et les aires de jeux et de sports.

## **ARTICLE AUi2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- a) les constructions à usage :
  - d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants\* ou autorisés dans la zone,
- b) Les affouillements et exhaussements de sol\* liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

## **ARTICLE AUi 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **ACCES :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.
- b) 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **VOIRIE :**

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse\* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AUi 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **EAU :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un pré-traitement spécifique.

#### **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau public susceptible de recevoir les eaux pluviales, le rejet des dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### **Eaux non domestiques (eaux industrielles)**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

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

Non réglementées (assainissement collectif obligatoire).

## **ARTICLE AUi 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants, pour les constructions à usage d'annexes\* ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

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

a) La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite externe de la zone AUi,
- que la hauteur sur limite n'excède pas 6 mètres.

b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

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

Non réglementée.

### **ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur\* maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

### **ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION**

#### **INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

---

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### **ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

#### 1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles de l'environnement.

La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

#### 2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 35 et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, excepté pour les bâtiments à usage d'activités où la pente doit être comprise entre 15 et 50 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge, à l'exception des couvertures des piscines, des vérandas, des pergolas bioclimatiques et des panneaux photovoltaïques.

Pour les constructions à usage d'activités économiques, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

#### 3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Les supports de coffrets (électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc...) doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **ARTICLE AUi 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE AUi 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des plantations d'accompagnement doivent être prévues afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"**

---

# CHAPITRE 1 : ZONE A

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

**Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

## RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

a) Les constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

c) Les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire, ouvrages hydrauliques...).

d) Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles faisant l'objet d'un repérage sur le plan de zonage (article L.123.3.1. du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE A3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

### **ACCES :**

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

b) 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### **VOIRIE :**

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **EAU :**

Le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

## **ASSAINISSEMENT :**

### Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique (exemple effluents viticoles), avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

### Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

- Non réglementées pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Pour l'assainissement individuel : Les dispositions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement devront être respectées.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

La hauteur\* maximale est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur\* maximale est fixée à 12 mètres pour les autres constructions.

Cette règle de hauteur peut ne pas être appliquée à des dépassements dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ; elle ne concerne pas non plus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

### ***INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL***

---

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

## **ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

### 1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles de l'environnement.

La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

### 2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 35 et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, excepté pour les bâtiments agricoles où la pente doit être comprise entre 15 et 50 %.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc....) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée, à l'exception des couvertures des piscines, des vérandas, des pergolas bioclimatiques et des panneaux photovoltaïques.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

### 3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Les supports de coffrets (électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc...) doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

#### **4 – Anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination**

Les éléments architecturaux et les caractéristiques de ces bâtiments seront préservés : structure en pierre, jambage des ouvertures en pierre ou brique, couverture en tuiles creuses rouge.

#### **ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

# **Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"**

---

# CHAPITRE 1 : ZONE N

## CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

### Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend le secteur Na (inconstructible) vers Goutte Coine.

## RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

- **Dans le secteur Na, ainsi qu'en zone N, dans le secteur de risques naturels (instabilité, glissement) indiqués au plan de zonage par une trame quadrillée** sont interdites :

- Les constructions nouvelles,
- Le changement de destination du bâti existant,
- Ainsi que la réalisation d'annexes.

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

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs
- b) Les affouillements et exhaussements de sol\*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire, ouvrages hydrauliques...).
- c) L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans les limites suivantes :
  - pour un usage d'habitation : 250 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) au total
  - pour un usage d'activité : l'extension sera limitée à 30 % de l'emprise du bâtiment existant
- d) Le changement de destination des constructions existantes dans leurs volumes avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON).

- **Dans le secteur NI** : l'aménagement d'un plan d'eau et d'une aire de stationnement dans le cadre d'une opération d'équipement public.

## ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.
- b) 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

##### EAU :

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

##### ASSAINISSEMENT :

###### Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément aux dispositions réglementaires.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

###### Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

- Non réglementées lorsque les constructions sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Pour l'assainissement individuel les dispositions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement devront être respectées.

#### ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements\*, extensions\* et reconstructions\* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif\* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs\*.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

La hauteur des constructions n'excèdera pas 9 mètres.

Cette règle de hauteur peut ne pas être appliquée à des dépassements dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (lignes électriques, pylônes ...) ; elle ne concerne pas non plus les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

### **INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL**

---

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

#### **ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.**

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

##### 1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles de l'environnement.

La couleur blanche est interdite.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

##### 2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 35 et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, à l'exception des couvertures des piscines, des vérandas, des pergolas bioclimatiques.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée conforme à l'une de celle déposée en mairie ou du nuancier annexé au présent document, à l'exception des couvertures des piscines, des vérandas, des pergolas bioclimatiques et des panneaux photovoltaïques.

##### 3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.

Les supports de coffrets (électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc...) doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.

# Titre 6 - ANNEXES

---

# Annexe 1 - Les zones exposées à des risques naturels

---

## **ZONES EXPOSEES A UN RISQUE NATUREL**

**A titre informatif (cf. carte également)**

**Les zones exposées à des risques naturels :**

Les trois sites **Vallon du Culet, Goutte Coine et Les Landes** comportant des risques naturels font l'objet d'une indication par trame spécifique (risque moyen et risque faible ; il n'y a pas de risque fort).

- zone non constructible (N) pour les trois sites.

## **Annexe 2 – Définitions (à titre informatif)**

---

## **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (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 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

## **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

## **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles, ... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

## **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. 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.

## **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

## **ANNEXE**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

## **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

## **CARAVANE**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

## **CARRIERE**

Les carrières sont des installations classées pour la protection de l'environnement.

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1<sup>er</sup> et 4 du 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.

## **CHANGEMENT D'AFFECTION**

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 d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## **CLOTURE**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

## **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

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

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au répertoire des métiers.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL**

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.  
(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : magasin de vente de moquette, hall d'exposition etc. ...).

### **CONSTRUCTIONS A 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.

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

### **ESPACE BOISE CLASSE (E.B.C.)**

Dans les Espaces Boisés Classés il y a une interdiction d'enlever les souches des arbres (cf. plan de zonage pour leur localisation), interdiction de tout usage des sols.

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Cf. liste des emplacements réservés pour équipements publics : voiries, ouvrages hydrauliques.

## **EXPLOITATION AGRICOLE**

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur, conformément à l'article L.311.1. du Code Rural, au moins la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :  
Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

## **EXTENSION**

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

## **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

## **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

## **HABITATION DE TYPE COLLECTIF**

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

## **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

## **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

## **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **Rappel des articles du Code de l'Urbanisme**

*Article R. 421-3-2 : "Lorsque les travaux projetés concernent une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration en vertu du livre V, titre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de demande d'autorisation ou de déclaration."*

*Article R. 412-12 2<sup>ème</sup> alinéa : "Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation classée soumise à autorisation, l'autorité compétente pour statuer, fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique."*

## **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m (voir la définition : affouillements et exhaussements du sol).

## **LOTISSEMENT Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme**

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

## **OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION\***

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

## **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

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, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## **PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION - Article R 421.7.1 du code de l'urbanisme**

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

## **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

## **STATIONNEMENT DE CARAVANES**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

## **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE**

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

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

## **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

Elle est fixée par l'arrêté n° 2000-5092 du 10 novembre 2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône.

## **TERRAIN**

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

## **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

## **Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).